Bebauungsplan Nr. 196/I "Kita-Burgweg"

I. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Von den in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 5 Tankstellen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Von den in besonderen Wohngebieten (WB) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 2 Vergnügungsstätten
Nr. 3 Tankstellen

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauNVO.

1.3 Mischgebiet (MI)

Von den in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden **nicht** zulässig:

Nr. 7 Tankstellen

Von den in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden nur **ausnahmsweise** zulässig:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind im MI nicht zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten wird 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO.

2.2 Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Im Mischgebiet ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,6 zulässig, wenn die jeweilige Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben würde, oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 6, § 17 Abs. 2 und § 19 BauNVO.

2.3 Ausnahme zu Baugrenzen

Im Plangebiet können Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und eingeschossige Glasanbauten („Wintergärten") um bis zu 1,50 m im Einzelfall als Ausnahme überschritten werden. Für Terrassen ist eine Überschreitung von bis zu 4,00 m allgemein zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei festgesetzter Einzel- und Doppelhausbauweise in den Wohngebieten WA2, WA3, WA4 wird auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Nebenanlagen

Für die mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und oberirdische bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm zulässig.

In den Bereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig.

Die Festsetzungen über Stellplätze, Carports und Garagen bleiben hiervon unberührt.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden.

Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Für die mit **WA1, WA3 und WA4** gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Für die mit **WA2** gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich der **Fläche für Gemeinbedarf** sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Carports und Garagen unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen kann als Ausnahme gestattet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 6 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Hinweis: Innerhalb des MI und des WB gibt es keine planungsrechtlichen Beschränkungen für Stellplätze, Carports und Garagen. Auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen wird verwiesen.

6. Bindungen für Bepflanzungen

6.1 Begrünung

Bei Grundstücken > 500 m² sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Sorbus aucouparia) oder zwei Obstbäume (z.B. Winterrambur) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang bei Laubbäumen von mindestens 14 - 16 cm und bei Obstbäumen mindestens 10 - 12 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen gemäß sonstigen Festsetzungen werden hierbei angerechnet. Bestehende Bäume können hierfür angerechnet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.2 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen des Gebäudes der Kindertagesstätte, die mit Flachdach ausgebildet werden, sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als solaraktive Fläche oder Dachterrasse ausgebildet sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Pro fünf Stellplätze ist ein den Stellplätzen zugeordneter, für die Überstellung von Verkehrsflächen geeigneter Großbaum entsprechend der Vorschlagsliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzverpflichtung gilt ab 5 Stellplätze je Grundstück. Hierbei sind bestehende Stellplätze anzurechnen.
Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Vorschlagsliste Pflanzen: Acer platanoides (Spitzahorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordarta (Winter-Linde).

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm entsprechend der bestehenden Art bzw. gemäß Vorschlagsliste Pflanzen (Kapitel 6.3.) zu ersetzen.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

7. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL (Kita/SaalNorhausen/Kanäle): Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 46 und einem Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) zu belasten.

GF (Kita/SaalNorhausen): Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 46 zu belasten.

L (Kanäle): Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) zu belasten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB (Örtliche Bauvorschriften)

1. Angleichung von Doppelhäusern

Doppelhäuser im WA müssen wechselseitig in vertraglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Es müssen gleiche Dachneigungen sowie gleiche First- und Traufenhöhen und Dachmaterialien nachgewiesen werden.
Zwischen benachbarten Doppelhäusern kann ausnahmsweise in der Höhe ein Versatz zugelassen werden, wenn durch gestalterische Maßnahmen eine Integration der Baukörper sichergestellt wird.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform

Die Dachform ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind neben den festgesetzten Dachformen (Satteldach bzw. Satteldach oder Pultdach) mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern (bis 10°) zulässig. Die Flachdächer oder flach geneigten Pultdächern sind dann zu begrünen.

2.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Plangebiet darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen die halbe Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.

2.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Bei geneigten Dächern sind diese zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Bei Flachdächern gilt eine maximale Höhe von 1,50 m über Oberkante Dach (Attika).

2.4. Dachdeckung

Als Dacheindeckung im WA, WB und MI sind nur nicht glänzende, dunkle (anthrazitfarbene, schwarze und braune) Materialien zulässig. Dies gilt nicht für die Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden. Pultdächer können alternativ auch als begrüntes Dach ausgeführt werden.

3. Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

4. Fassaden

Als Außenwandflächen sind (im Wohngebiet und im Mischgebiet) nur rote oder rotbraune Ziegel und Klinker, sowie weiße, gräuliche, rote, rotbraune oder beige Putze zulässig.

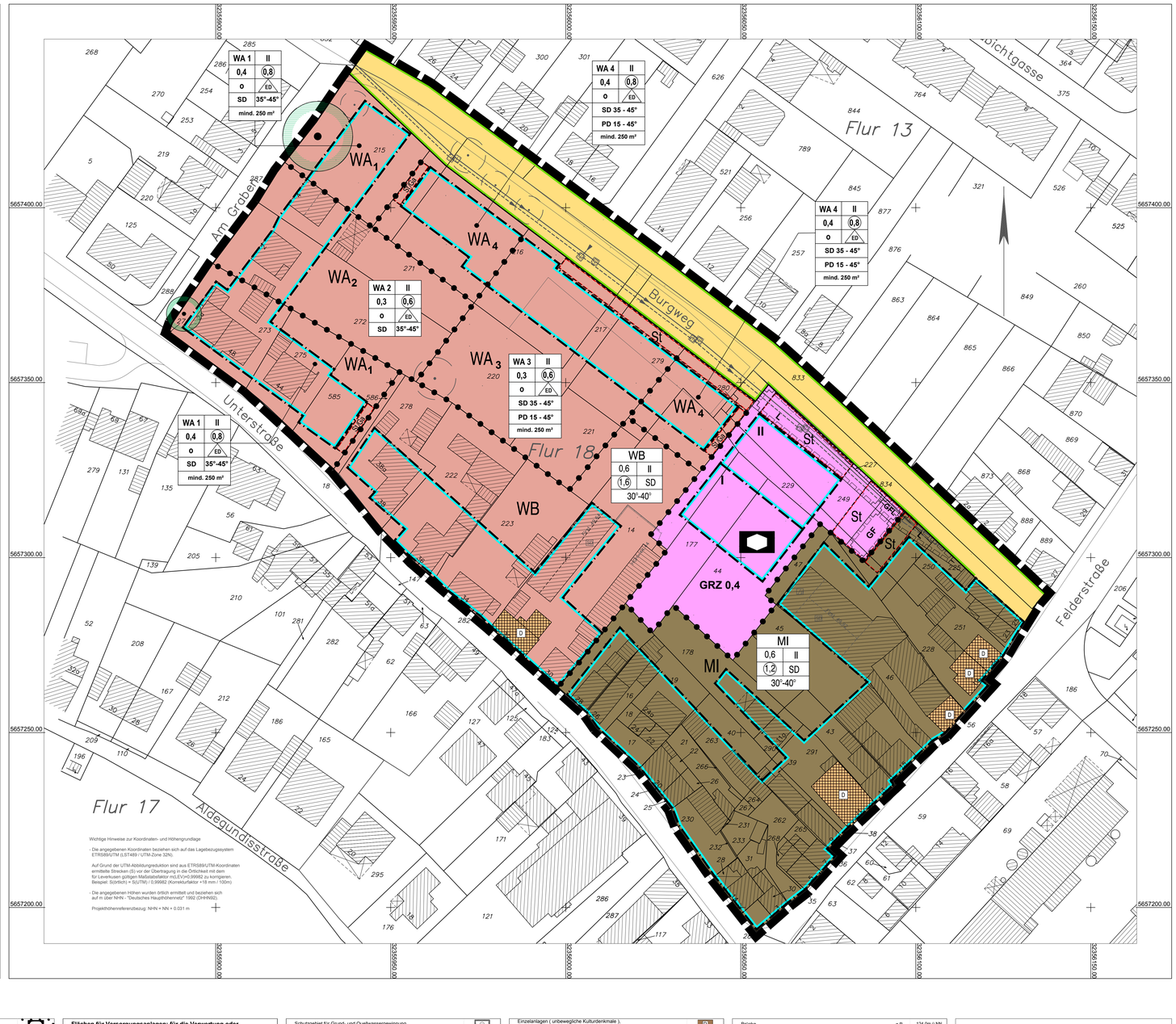
Ausnahmsweise können auch Holzfassaden sowie Wände, die der Solarnutzung dienen, zugelassen werden. Die Holzfassaden sind holzschützig oder alternativ farbig auf Grundlage der o. g. Putzfarben zu gestalten.

Für Denkmäler und im Denkmalnahbereich ist eine Einzelfallregelung gemäß Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Hinweise

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert.
Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Plangebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualmwasser auftritt. Weiterhin ist mit schwankenden Grundwasserständen (teilweise sehr hohen, bei Hochwasser) zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weiße (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.
Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten.
Die Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.



Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS7489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsgradation sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf ni über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projektiohenreferenzbezug: NHN = NN + 0.031 m

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am ...../ von ..... bis ..... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ..... beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
.....

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
.....

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

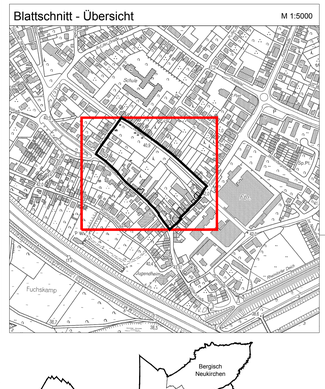
Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
.....

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
.....

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000



Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NN	z.B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1-11 BauNVO)

Kleinsiedlungsgebiete §2 BauNVO	WS
Reine Wohngebiete §3 BauNVO	WR
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO	WA
Besondere Wohngebiete §4a BauNVO	WB
Dorfgebiete §5 BauNVO	MD
Mischgebiete §6 BauNVO	MI
Kerngebiete §7 BauNVO	MK
Gewerbegebiete §8 BauNVO	GE
Industriegebiete §9 BauNVO	GI
Sondergebiete (010 BauNVO (die der Erholung dienen)	SO
Sondergebiete §11 BauNVO)	SO

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs.2 und §17 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B.	(0,7)
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3.0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0.4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	III
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	(II) - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	(II)
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	TH 12.4m
Firsthöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	FH 53,5 m ü.NN
Oberkante über NN	z.B.	OK 124.0m ü.NN
Lichte Höhe der Durchfahrt	z.B.	LH 3,70m
Lichte Weite der Durchfahrt	z.B.	LW 5,00m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)

Offene Bauweise	O
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	
Baugrenze	
Abweichende Bauweise	a
Familienheime	FH
Sozialer Wohnungsbau	SWB
Freieder Sicht entgegene Gartenhof- und Atriumhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	GAH
Firstrichtung	
Flachdach	FD
Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD
Dachneigung von bis	z.B. 20° - 30°
Geneigtes Dach	DN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen	
Schule	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Post	
Schutzbauwerk	
Feuerwehr	

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	P
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	FWR
Fußgängertunnel	F
Fußgängersteg	FST
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung	
Arkade	
Treppe	
Rampe	
Masszahl	15
Brücke	
Bahnanlagen	

Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität	
Gas	
Fernwärme	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Ablagerung	

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch	
Unterirdisch	

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	
Dauerkleingärten	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz	
Badeplatz / Freibad	
Friedhof	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen	
Hafen	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Hochwasserrückhaltebecken	
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Schutzgebiet für Oberflächengewässer	
Wasserschutzzone z.B. IIIa	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttung	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	
Erhaltung von Bäumen	
Erhaltung von Sträuchern	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Nachrichtliche Übernahme)	
Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen
(§9 Abs.6, §172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	D

Sonstige Planzeichen

Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meteragabe) §9 Abs.6 BauGB		$\pm^{1.00}_{0}\pm^{1.00}_{0}$
Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	f min. 1000m²
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	b min. 20m
Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	t min. 60m
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr 4 und 22)		
Stellplätze		St
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Garagen		Ga
Gemeinschaftsgaragen		GGa
Spielplatz		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)	z.B.	Hotel
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		
Gehrecht		G
Fahrrecht		F
Leitungsrecht		L
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen		
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind		
Aufschüttung		
Abgrabung		
Stützmauer		
Höhenlage bei Festsetzungen		
Oberkante	z.B.	⊕ OK
Unterkante	z.B.	⊕ UK
Geltweg	z.B.	124.0m ü.NN
Brücke	z.B.	124.0m ü.NN
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, oder Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder der ist den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§9 Abs. 5 und 6 BauGB)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen		
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze		

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan Nr. 196/I
"Kita-Burgweg"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

- Katastergrundlage
Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : .....
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS7489 / UTM-Zone 32N).

Fachbereich Kataster und Vermessung .....

Planausfertigung: *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*
Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Offenlageexemplar / Verfahrensexemplar

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
24.10.2011 613 -Tho		
Maßstab 1:500	Stand: 10/2011	**BLATT 1/1**

© STADTNAVI, Zentrumverlag GmbH | Kda: Bayerwald-Straßenkarte 4xx