Bebauungsplan Nr.172 D/II "nbs:o - Wohnen Nord-West"

Gebiet	Vollgeschosse	Bauweise	GRZ	GFZ	Dach	SH max.	GH max.	TH max.	LBP
MI 3	III	g	0,6	(1,2)	SD/FD DN max. 40°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		V
MI 4	III	g	0,6	(1,2)	SD/FD DN max. 40°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		V
MI 5	III	g	0,6	(1,2)	FD DN max. 15°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		V
MI 6	III	g	0,6	(1,2)	FD DN max. 15°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		V
MI 7	III	g	0,6	(1,2)	FD DN max. 15°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		IV
MI 8	III	g	0,6	(1,2)	FD DN max. 15°	63,0 m NHN	75,5 m NHN		IV
WA 10	II (I+D)	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN	67,5 m NHN	IV
WA 11	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		IV
WA 13	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		IV
WA 14	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		IV
WA 17	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		IV
WA 18	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		III
WA 19	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		IV
WA 20	II	ED	0,4	(0,8)	SD DN 35°-40°	63,0 m NHN	73,0 m NHN		III
WA 22	II	ED	0,4	(0,8)	FD DN max. 15°	63,0 m NHN	72,0 m NHN		III

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 4 festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnen) nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 3 festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnen) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig sind.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4, WA 6 bis WA 20 und WA 22 wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

3. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5 bis WA 22 auf 225 m², die Höchstgröße auf 600m² beschränkt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 auf 200 m² beschränkt.

Die Unterschreitung der vorgenannten Mindestgrößen der Baugrundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 von 200 m² ist ausnahmsweise für Hausgruppen zulässig, sofern die Addition der betroffenen Grundstücke im Durchschnitt mindestens 200 m² je Grundstück ergibt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten MI 3 bis MI 8 bis maximal 0,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.3 Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 12, WA 15, WA 21, WA 22 sind ausnahmsweise ein III. Vollgeschoss bzw. in den Mischgebieten MI 4 bis MI 8 ein IV. Vollgeschoss zulässig, sofern dieses Vollgeschoss so ausgebildet ist, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und ein zusätzliches Dachgeschoss ist nicht zulässig.

(Erläuterungsskizze siehe Anlage 2)

4.4 Geschossflächenzahl (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 3 bis MI 8 ist die Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,2 bis zu 1,4 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung ausschließlich darauf beruht, dass das oberste Geschoss kein Staffelgeschoss i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NW darstellt, weil es nicht gegenüber allen Außenwänden des darunter gelegenen Geschosses zurückgesetzt ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 ist die Überschreitung der festgesetzten GFZ von 0,8 bis zu 1,1 ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung ausschließlich darauf beruht, dass das oberste Geschoss kein Staffelgeschoss i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW darstellt, weil es nicht gegenüber allen Außenwänden des darunter gelegenen Geschosses zurückgesetzt ist.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch Stellplätze und Garagen

Die Überschreitung der rückwärtigen, von den Planstraßen abgewandten Baugrenzen durch Stellplätze (St) und Garagen(Ga) ist um maximal 1,5 m zulässig.

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Dieses gilt nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche.

In den Mischgebieten MI 5 bis MI 8 dürfen die festgesetzten Baugrenzen in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise überschritten werden.

Überschreitung durch Balkone

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone ist in den Mischgebieten MI 5 bis MI 8 bis zu maximal 1,50 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie Tiefgaragen (TGa) sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze im MI 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen und mind. mit 0,5 m Begrünungsaufbau zu überdecken. 20% ihrer Grundfläche sind mit einem mind. 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau zu überdecken.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie vorgenannten Mindest-Begrünungsaufbau einhalten.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 und § 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1BauNVO sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen nur bis je 30 m³ Größe zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.

7. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

G (Allg.)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L (Vers.)	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL (Anl., Vers.)	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig. Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Lärmschutz

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Darüber hinaus sind gemäß Eintrag im Plan für die Baugebiete Lärmpegelbereiche (LBP) festgesetzt.

Ausgenommen von den Festsetzungen gemäß Planfestschrieb sind für die Gebiete WA 3, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 15, WA 17, WA 19, WA 22, MI 6 und MI 8 die nach Norden, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden. Für die Gebiete WA 8, MI 5 und MI 6 gilt für die nach Norden, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden LBP IV.

Ausgenommen von den Festsetzungen gemäß Planfestschrieb sind für die Gebiete WA 9, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 17, WA 19, WA 21, MI 3 und MI 5 die nach Süden, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden. Für die Gebiete MI 5 gilt für die nach Süden, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden LBP IV.

Ausgenommen von den Festsetzungen gemäß Planfestschrieb sind für die Gebiete MI 8 die nach Westen, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden. Für WA 8, und MI 6 gilt für die nach Westen, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden LBP IV.

Ausgenommen von den Festsetzungen gemäß Planfestschrieb sind für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 9, WA 11, WA 12, WA 15, WA 17, WA 19, WA 21, WA 22, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 6, MI 7 und MI 8 die nach Osten, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden. Für die Gebiete WA 8, MI 4 und MI 5 gilt für die nach Osten, parallel zur Baugrenze, gerichteten Fassaden LBP IV.

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnunen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 November 1989

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit fensterunabhängigen, schallgedämmten mechanischen Belüftungsmöglichkeiten gemäß VDI 2719 auszustatten sind.

In den allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 5, WA 7, WA 8 und WA 10 sind im 2. OG keine Aufenthaltsräume zulässig, welche ausschließlich notwendige Fenster im Sinne des § 48 Abs. 2 BauO NRW an der nach Westen oder Süden gerichteten Fassade aufweisen.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage / Spielplatz

Auf der im östlichen Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz, ist ein Spielplatz vonmind. 1.500m² in die Fläche zu integrieren.

10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Baumreihen in den Verkehrsflächen „Planstraße 1“

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mittelkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Bäume in den Verkehrsflächen „Planstraßen 2 - 5“

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Bäume in Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind innerhalb der Mischgebiete MI 3 bis MI 8 je fünf ebenerdig angelegte Stellplätzen zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch wie folgt festgesetzt: //////////

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z.B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweilige Grundstückseinfriedigung, die Grundstückszufahrten, Hauseingänge und Müllsammelplätze. Dabei sind allgemein eine Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,50 m Breite zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

10.5 Extensive Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 und den Mischgebieten MI 3 bis MI 8 sind Garagen und überdachte Stellplätzen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

11. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Böschungsbepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Böschungshecken oder Pionierwaldstreifen sind dauerhaft zu erhalten sowie in derzeit noch nicht vollständig ausgeprägten Bereichen durch Anpflanzung von Hecken und Sträuchern unter Einbeziehung der für Gehölze und Planzthemen im Anhang, zu ergänzen.

12. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten nicht für Baudenkmale und deren Anbauten. Hier ist im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

12.1 Fassaden

Fassaden zu festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Verblendmauerwerk auszuführen.

Als Material ist rotes, rotbraunes, rotbläuliches und dunkelrotes Verblendmauerwerk zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Farbe des Verblendmauerwerks zu gestalten.

Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

12.2 Dächer

Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in grau oder schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen, etc.).

Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

12.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

In den Vorgärten ist je Grundstück ein kleinkroniger Baum nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu gestalten.

12.4 Einfriedungen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 und WA 9 bis WA 22 sowie in den Mischgebieten MI 4 bis MI 8 sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 9 zu den festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belasten sind, als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit 0,6 m Höhe auszuführen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 12, WA 15 und WA 21 sind darüber hinaus die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen 2 bis 4 und innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 zu den festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belasten sind, als Laubhecken bis 1,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich sind nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit maximal 0,6 m Höhe oder Laubhecken bis 1,0 m zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Bei aneinandergrenzenden Wohngebäuden und aneinandergrenzenden Wohneinheiten ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 22 und den Mischgebieten MI 5 bis MI 8 an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,00 m Höhe Mauer zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,00 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen. Mauern sind dem Material der Gebäudeaußenwand anzupassen oder in Verblendmauerwerk herzustellen.

Als Material für Mauern und Nebenanlagen wie Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen im Vorgartenbereich sind rotes, rotbraunes, rotbläuliches und dunkelrotes Verblendmauerwerk zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Farbe des Verblendmauerwerks zu gestalten. Offene Müllsammelplätze sind nicht zulässig.

Sonstige Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten und die Einfriedungen der Mischgebiete sind als Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Laubhecken bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE

A Gewidmete Bahnanlagen

Der Bebauungsplan bezieht sich auf gewidmete Bahnflächen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen können erst nach der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken in Kraft treten.

B Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Plangebietsfläche ist ein Altstandort (ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk). Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Planzeichen Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für die mittels Planzeichen **X X X** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs wird folgendes vorgesehen:

Für die festgesetzten Baugebiete und Grünflächen wird die vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials unter Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen und festgesetzten Bäume und die Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des im Plan gekennzeichneten geplanten Geländeniveaus festgelegt.

Für das Plangebiet ist eine Flächenrisiko-Detail-untersuchung (FRIDU) erstellt worden. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen sowie die Entsorgung der Auffüllungen im Bereich der Baugebiete und Grünflächen genauer beschrieben. Des Weiteren ist grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren und vor Bodeneingriffen die Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

C Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

D Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und in den Flächen für Gemeinbedarf Grundwasser gefördert werden darf.

E Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

F Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen, Hauptstraße 101 in 51311 Leverkusen, zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Anhang 1:

Vorschlagsliste für Gehölze und Pflanzthemen

Lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Sandkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß-Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher der Mittelhecken

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hochstamm-Bäume der Mittelhecken

Crateagus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel, auch Kultursorten möglich
Pyrus communis	Wildbirne, auch Kultursorten möglich

Gehölze der Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe

Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Straßen- und Stellplatzbegrünung

Niederhecken

Rosa rugosa ´Alba´	Weiße Apfelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung R. rugosa x R. nitida

Bäume - großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche, auch Straßenbaumzüchtungen
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume - mittelkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Erlen-Kreuzung A. japonica x subcordata
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorte ´Kanzan´
Sorbus aria	Mehlbeere, auch Züchtungen

Bäume - kleinkronig

Crataegus ´Carrierei´	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorten ´Pink Perfection´

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.

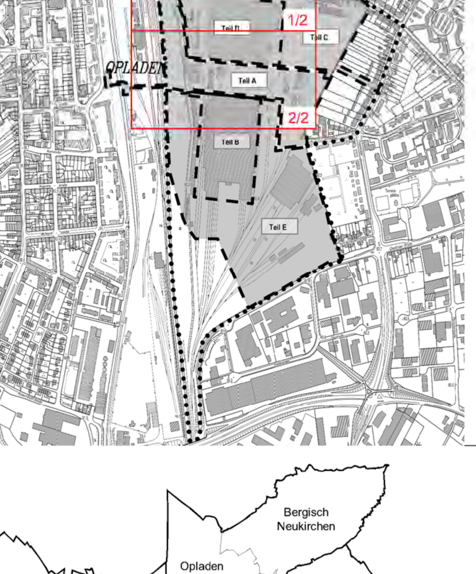
Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
....

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: ohne



Zeichenerklärung

Bestand Katastergrundlage		
Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	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 §10 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.	(1,2)
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	III
hinweisende Darstellung 1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss (auch Vollgeschoss)		(I + D)
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	(II)

Sockelhöhe (SH) über NHN	z.B.	SH 63,0 m ü. NHN
Traufhöhe (TH) über NHN	z.B.	TH 66,0 m ü.NHN
Gebäudehöhe (GH) über NHN	z.B.	GH 74,5 m ü.NHN

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
Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)		GAH
Firstrichtung		
Flachdach		FD
Satteldach		SD
Walmdach		WD
Pultdach		PD
Dachneigung von bis	z.B.	0° - 40°
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 Geäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen (Roteintragungen nur als Hinweis)	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Fuß- und Radweg	F + R
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	P
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	F
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)

Grünfläche öffentlich / privat	öffentl. / privat
Parkanlage	
Spielplatz	
Sportplatz	
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 Oberflächengewasser		
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

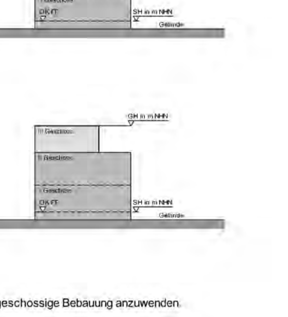
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen (§9 Abs.6, §172 Abs. 1 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meterangabe) §9 Abs.6 BauGB		1.00 1.00
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
Tiefgarage		TGa
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
Gehweg	z.B.	124,0m ü.NHN
Neue Straßenausbauhöhe über NHN als Hinweis	z.B.	(62,37)
Brücke	z.B.	124,0m ü.NHN
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 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		
Vorgartenbereich gem. textlicher Festsetzung		

Anhang 2:
Erläuterung zur Festsetzung 3.3
Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss



Die Skizze ist analog auf IV-geschossige Bebauung anzuwenden.

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. 172 D/II
"nbs:o - Wohnen Nord - West"

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 ETRS 89
  Fachbereich Kataster und Vermessung ....

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro ISR Stadt und Raum GmbH & Co.KG

............................., den ....

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

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

Maßstab 1: 500 Stand: 10.04.2012 **BLATT 2/2**