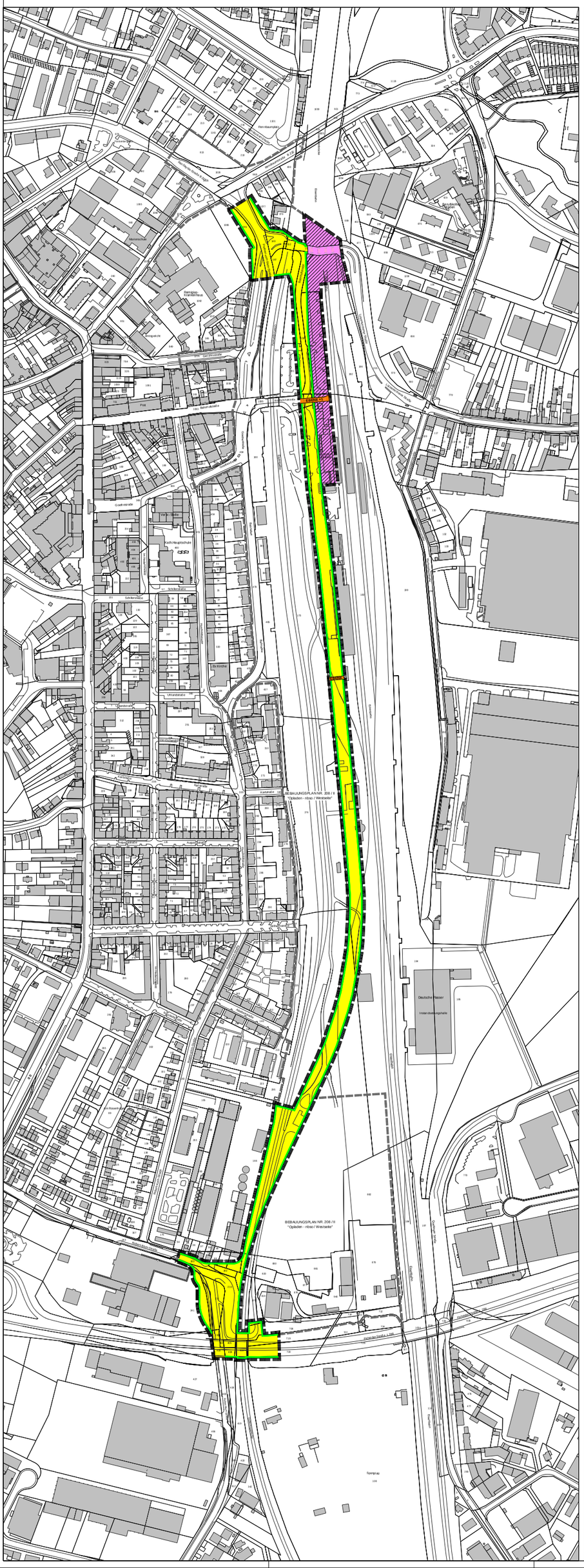
Bebauungsplan Nr. 208 A/II "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee" - Vorentwurf



Bestand Katastergrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Bordstein
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel z.B. 40.32
- 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.	(3.5)
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3.0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I I I
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	z.B.	I I I - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	(I)
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	TH 12.4m
First / Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	FH 53.5 m ü.NHN
Oberkante über NHN	z.B.	OK 124.0m ü.NHN
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
Fremder Sicht entzogene Garagenhof- 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
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrt / Ausfahrt
- Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fahrbahn
- Gehweg G
- Radweg R
- Parkstreifen
- Parkbucht
- Baumstreifen
- Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen
- Fußweg F
- Fußgängertunnel
- Fußgängersteg
- Durchgang, Durchfahrt, Unterführung
- Arkade
- Treppe
- Rampe
- Maßzahl 15
- Brücke

Gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Ebenen

(§9 Abs. 3 BBauG)

in Ebene ±0	in Ebene +1
Strassenverkehrsfläche	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuss - /Radwegbrücke
Strassenverkehrsfläche	Bahnanlage
Bahnanlage	bes. Zweckbestimmung: Fuss-/Radwegbrücke

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
- x12; 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. III a

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
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen

(§9 Abs.6, §17 2 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (und bewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meteorologie) §9 Abs.6 BauGB — z.B. 100.0 / 100.0
- Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) z.B. F min. 1000m²
- Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB) z.B. t=min. 20m
- Mindestbreite 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.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
- Gehrecht
- Fahrrecht
- Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
- 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
- Brücke z.B. 124.0m ü.NHN
- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 208 / II
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme

(§9 Abs.6 BauGB)

- Bahnanlagen

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

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht

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.

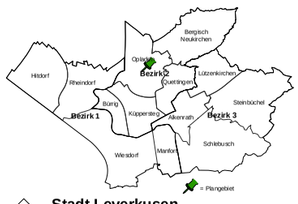
Leverkusen, den ..... Der Oberbürgermeister

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



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan Nr. 208 A/II
"Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee"

- Vorentwurf

Der Planfassung liegt Zugrunde:
- Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Katastergrundlage
Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : .....
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS 489
Fachbereich Kataster und Vermessung .....

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung u
Bauaufsicht der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro HEINZ JAHNEN PF.LUX GI
Kaiserstraße 76a, 52066 Aachen den .....

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

Anlage 2

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilun
Maßstab1:2000	Stand: 15.10.2013	**BLATT 1/1**

ohne Maßstab

H/B = 1189 / 841 (1.0m²)

960 610 131015 2000