Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße"

Anlage 3

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
Gemäß § 1(4) i. V. m. § 1 (8) BauNVO wird das allgemeine Wohngebiet in 8 Bereiche gegliedert (WA 1 - 6). Für die folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 6 (gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird 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.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

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

Als maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 4 und 6) wird 10,50 m über natürlicher Geländeoberfläche (ermittelt über 4 Gebäude-Eckpunkte) festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten, kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Vorgärten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Oberflächen: Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

3.2 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden.

Die zulässige 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 (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Baugebieten WA 1, 2, 4 und 6 auf 1 Wohnung je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

5. Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete beträgt 240 m².

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen/Müllbehälter oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter in den Bereichen zwischen Verkehrsfläche und der vorderen Überbauenden Fläche nicht zulässig.

Innerhalb der zulässigen Fläche dürfen sie eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

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

Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche zu gestalten. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird. Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie vorgenannten Mindest-Begrünungsaufbau einhalten.

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

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

G 1	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L 2	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL 3-7	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Baugrenzen (gem. § 31 Abs.1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen können außer an den Seiten zur öffentlichen Erschließungsfläche durch Balkone, Erker und Vordergarten bis zu 1,0 m überschritten werden.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufreisen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	R´w res erforderlich für Büronutzung und Ähnliches	R´w res erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und Ähnliches
LP II	II	<= 60 dB(A)	30 dB	30 dB
LP III	III	<= 65 dB(A)	30 dB	35 dB

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind vorzulegen.

Gemäß VDI 2719 „Schallabmessung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird für Bereiche mit Gesamt-Beurteilungspegeln von >= 50 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Nachfolgend werden die betroffenen Fassaden aufgeführt: WA 1.1 (IP 7), WA 4 (IP 14), WA 5.1 (IP 21), WA 5.2 (IP 23/24), WA 6.1 (IP 29/28), WA 6.2 (IP 27), WA 6.3 (IP 28/29); IP = Immissionspunkt gem. Lageplan mit Darstellung des Bebauungsplankonzeptes und der Immissionsorte (Anlage 4, Bericht-Nr. VL 7173.3 „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 189/I der Stadt Leverkusen „Elbestraße/ Masurenstraße" vom 22.09.2015, PEUTZ Consult GmbH). Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten möglichst nicht zur Hauptlärmquelle hin ausgerichtet werden.

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

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu ergänzen.

12. Anpflanzgebot (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Hauseingänge und Terrassenbereiche vollflächig mit Vegetation und als Rasenflächen zu bepflanzen, davon sind mind. 25 % als Gehölz- und/oder Staudenflächen auszubilden.

12.2 Baumpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße ist eine einseitige Baumreihe zu pflanzen. Der Abstand von 20 m zwischen den einzelnen Bäumen soll nicht überschritten werden.

An den Standorten sind standortgerechte Bäume (HST, STU 20-25) zu pflanzen. Dabei sind die Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen.

12.3 Einfriedungen, Hecken und Zäune

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den neu angelegten öffentlichen Grünflächen sind nur mit geschnittenen Hecken (z. B. Heinbuche, Liguster) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

Im Bereich der Vorgärten sind diese nur mit einer Höhe von mindestens 0,50 m bis maximal 1,50 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

In den übrigen Bereichen sind sie auch über 1,50 m zulässig.

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

13.1 Fassaden

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind als Fassadenmaterial Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Putz, Holz und Glas zulässig.

Mindestens 60 % der geschlossenen Fassadenfläche ist mit weißem bzw. hellem Material herzustellen. Der Hellbezugswert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen.

Glasierte und/oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

13.2 Dächer

Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4 und 5 sind für Hauptgebäude nur Flachdächer mit bis zu 8° Neigung zulässig.

Es sind in den festgesetzten Wohngebieten WA 1 und 6 für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad zulässig.

Die Brüste der Dachgauben, einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen darf ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel dort 1,25 m nicht unterschreiten.

Die Dachdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kieselschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen 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.

13.3 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft zu abzudecken und zu bepflanzen, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnung Leverkusen-Rheindorf der Energieversorgung Leverkusen.

HINWEISE

Bodendenkmale
Gemäß § 16 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschreibungs- Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Unterer Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

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 die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen. Bei Bohr- oder Rammarbeiten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

Erdbebenempfehlung
Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung „ziviler Hochbauten" die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1: 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

Sonstiges
Die DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau" - Ausgabe 11/1989 - sowie die Teile 1: 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z.B.	(41.16)
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Vorhandene Flurgrenze		

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

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO		WA
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO)		
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	IV
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	z.B.	(V)
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Offene Bauweise		O
Nur Einzelhäuser zulässig		E
Nur Hausgruppen zulässig		A
Geschlossene Bauweise		g
Baugrenze		
Firstrichtung		
Flachdach		FD
Satteldach		SD
Dachneigung von - bis	z.B.	20° - 30°
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)		
Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Fuß- und Radweg		R
Verkehrsberuhigter Bereich		
Einfahrt / Ausfahrt		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		
Unterirdisch, Fernwärmeleitung		
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Öffentliche Grünfläche (ÖG), Wegebeziehung		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)		
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen		
Wasserschutzzone IIIa		IIIa
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)		
Begrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
Erhaltung von Bäumen		
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr 4 und 22)		
Stellplätze		St
Gemeinschaftsstellplätze		GST
Garagen		Ga
Tiefgaragen		TGa
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		
Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger		
Gehrecht zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit		
Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger		
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		
Festsetzungen für Vorgärten, siehe textliche Festsetzungen 3.1 Vorgärten		
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB II - III)		
Lärmpegelbereich II		II
Lärmpegelbereich III		III
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG		

Einsichtnahme technischer Regelwerke:

DIN-, Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind zwecks in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung einzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten oder kann beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (OO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung
- Baurdnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die eingegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (L37.489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßestabsfaktor m(LEV)=0.99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0.99982 (Kartenkurbelter +18 mm / 100m)

- Die eingegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Hauptnivellement" 1992 (DHHN92).

Projektdhöhenbezugsbezug: NHN = NN + 0.034 m

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

Anpassung:
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
Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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
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

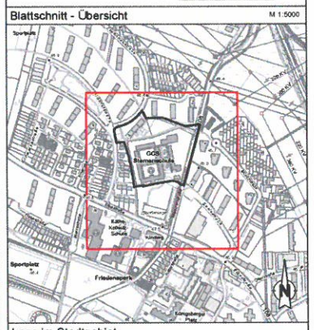
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister

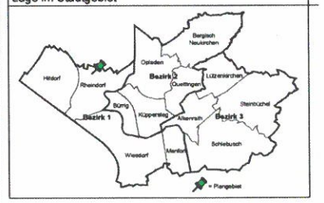
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf - Elbestraße / Masurenstraße"

Der Planfassung liegt Zugrunde:
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
Erstellt für den Geltungsbereich dem Stand vom: 12.12.2013
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (L37.489 / UTM-Zone 32N).

Fachbereich Kataster und Vermessung .....

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
613 - Hg Zuletzt gespeichert am: 21.10.2015		

Maßstab 1:500 Stand: 10/2015 BLATT 1/1