Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Frühzeitige Beteiligung

öffentlicher Belange durchgeführt.

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Blattschnitt - Ubersicht

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Leverkusen, den ..

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ...

§ 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ...

Auslegung für die Dauer von beschlossen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung

Der Beschluss des Ausschusses ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am/ von bis

stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung

und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

amden geänderten Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche

..... bis einschließlich ...

entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung

Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein.

eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am

mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ...

amden Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer

.. öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

Der Oberbürgermeister

Der Oberbürgermeiste

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

... über die vorgebrachten Stellungnahmen

..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst.



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Nr. 5 "Tankstellen"

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig ist. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach

§ 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für die Verwaltung" Nr. 4 "Gartenbaubetriebe"

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) Im Baugebiet WA 2 darf die Geschossflächenzahl bis zu einer GRZ von 2,0

überschritten werden. 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten zwingenden Attikahöhen (OK Attika) dürfen im Bereich der Baulinien ausnahmsweise entweder bis zu 1,0 m über- oder bis zu 1,0 m unterschritten werden.

Als Attika- und Gebäudehöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden

Wand mit der Dachhaut. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten und technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen), die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten. Die Gebäudeteile müssen mindestens um das Maß der

Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen, auf maximal einem Drittel ihrer Länge um maximal 2,50 m überschritten werden.

Ein Zurücktreten der erdgeschossigen Gebäudefassaden hinter die an die östliche Ladenzone (Fußgängerbereich) angrenzenden Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Hauseingänge, Balkone und Loggien, auf maximal einem Drittel ihrer Länge um maximal 2,50 m überschritten werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen im Erdgeschoss zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind ebenerdige Kfz-Stellplätze ausschließlich

innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. 4.3 Nebenanlagen Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW, notwendige

Fahrradabstellplätze und Flächen zur Abfallentsorgung und der Stromversorgung. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 5.1 Anpflanzung von Bäumen Innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, das mindestens 25 standortgerechte

Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege zu sichern. 5.2 Begrünung des Daches des ebenerdigen Parkdecks

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf dem Dach des ebenerdigen Parkdecks zu mindestens 50 % intensiv zu

begrünen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

5.3 Dachbegrünung Die Dächer der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Anlagen

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

6.1 Lärmpegelbereiche

ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau,

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegel- bereich	Außenlärm -pegel	R´w,res erforderlich für Büro -nutzung und Ähnliches	R'w,res erforderlic für Aufenthalts -räume in Wohnun- gen, Übernach -tungsräume, Unter- richtsräum und ähnliches
• • • • •	III	<= 65 dB(A)	30 dB	35 dB
0 ++++•	IV	<= 70 dB(A)	35 dB	40 dB
<u> </u>	V	<= 75 dB(A)	40 dB	45 dB

Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II

6.1 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlafräume und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüftungssysteme mit geeignetem Schallschutz sicher zu

werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet

örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

(Dachneigung bis 5 %) zulässig.

entlang der Ladenzone (Fußgängerbereich) parallel zur Fassade im Erdgeschoss zulässig. Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Wasserschutzzone Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes

Leverkusen-Rheindorf. Tiefgaragen, Kellergeschosse und andere unterirdische bauliche Anlagen sowie Gründungspfähle sind nicht zulässig. Wassergefährliche Anlagen, die wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren), sind nicht zulässig.

Hinweise

1 Bodendenkmäler

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der

3 Bauten in deutschen Erdbebengebieten

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen gestaltet werden. Die Beratung der technischen und

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten

ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB

Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und

auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

in der jeweils gültigen Fassung

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

5 Sonstiges

ohne Maßstab

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzter Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R'w, res) gemäß den ermittelten und

Ausgabe November 1989) erreicht werden.

gemäß DIN 4109. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und an den Gebäuden

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten

errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die Gemarkung Rheindorf der Stadt Leverkusen ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein- Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

4 Kriminalprävention

derzeit gültigen Fassung

1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.

TRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

städtebaulichen Kriminalprävention ist kostenlos (kp-o.koeln@polizei.nrw.de, 0221-229-8655 oder 0221-229-8008).

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 Lage im Stadtgebiet Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

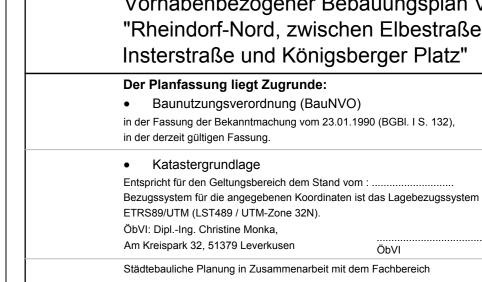
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I "Rheindorf-Nord, zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz"

Der Planfassung liegt Zugrunde: Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung. Katastergrundlage

Am Kreispark 32, 51379 Leverkusen Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

613 - Abteilungsleitung: Planungsbüro



Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Str. 31, 50939 Köln

Zuletzt gespeichert am: 16.08.2016

| Maßstab 1:500 | Stand: 22.07.2016

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

Ansicht Ost (Beispiel) ohne Maßstab

Wohnung 1

Wohnen/Essen = 29,17 m²

Terrasse $(1/4) = 2,85 \text{ m}^2$

 $= 7,55 \text{ m}^2$

 $= 14,78 \text{ m}^2$

ohne Maßstab

Abstellraum

 $= 2,41 \text{ m}^2$ | Abstellraum 2 = 2,41 m²

Schlafen

Beispielhafte Darstellungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundriss Wohnung 1 - 2 (Beispiel)

 $= 3.88 \, \text{m}^2$

 $= 7,55 \text{ m}^2$

 $= 2,85 \text{ m}^2$

Terrasse (1/4)

ohne Maßstab

0,,,,

z. B. WSZ II

Legende zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

Oberkante Attika in Metern über Normalhöhennull, zwingend

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und ErschließungsplanesBebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gehrecht und Fahrrecht für Radfaher zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Öffentliche Gebäude

Hauptabwasserleitung

Schachtdeckel

Höhe über NHN

Neue Höhe über NHN

Vorhandene Flurstücksgrenze

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Vorhandene Flurgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten

Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Lärmpegelbereich IV

Lärmpegelbereich V

Wasserschutzzone

Feuerwehraufstellfläche

z. B. 40.32

z. B. (41.10)

z.B.

z.B.

z.B.

max. 5 % Neigung FD

__..._

Wohnung 4: Wohnung 5: $= 29,95 \text{ m}^2$ $= 3.80 \text{ m}^2$ $= 9.37 \, \text{m}^2$ $= 7.09 \text{ m}^2$ Abstellraum $= 7,09 \text{ m}^2$ = 14,77 m² $= 14,70 \text{ m}^2$ Schlafen Schlafen $= 14,70 \text{ m}^2$ Balkon (1/4) $= 3,83 \text{ m}^2$ Balkon (1/4) $= 2,00 \text{ m}^2$ $= 1,85 \text{ m}^2$ $= 3,80 \text{ m}^2$ Balkon (1/4) Abstellraum Abstellraum 2 = $2,41 \text{ m}^2$ Abstellraum 2 = $2,41 \text{ m}^2$ | Abstellraum 2 = $3,52 \text{ m}^2$ |

Grundriss Wohnung 3 - 5 (Obergeschoss, Beispiel)

Ansicht West (Beispiel)