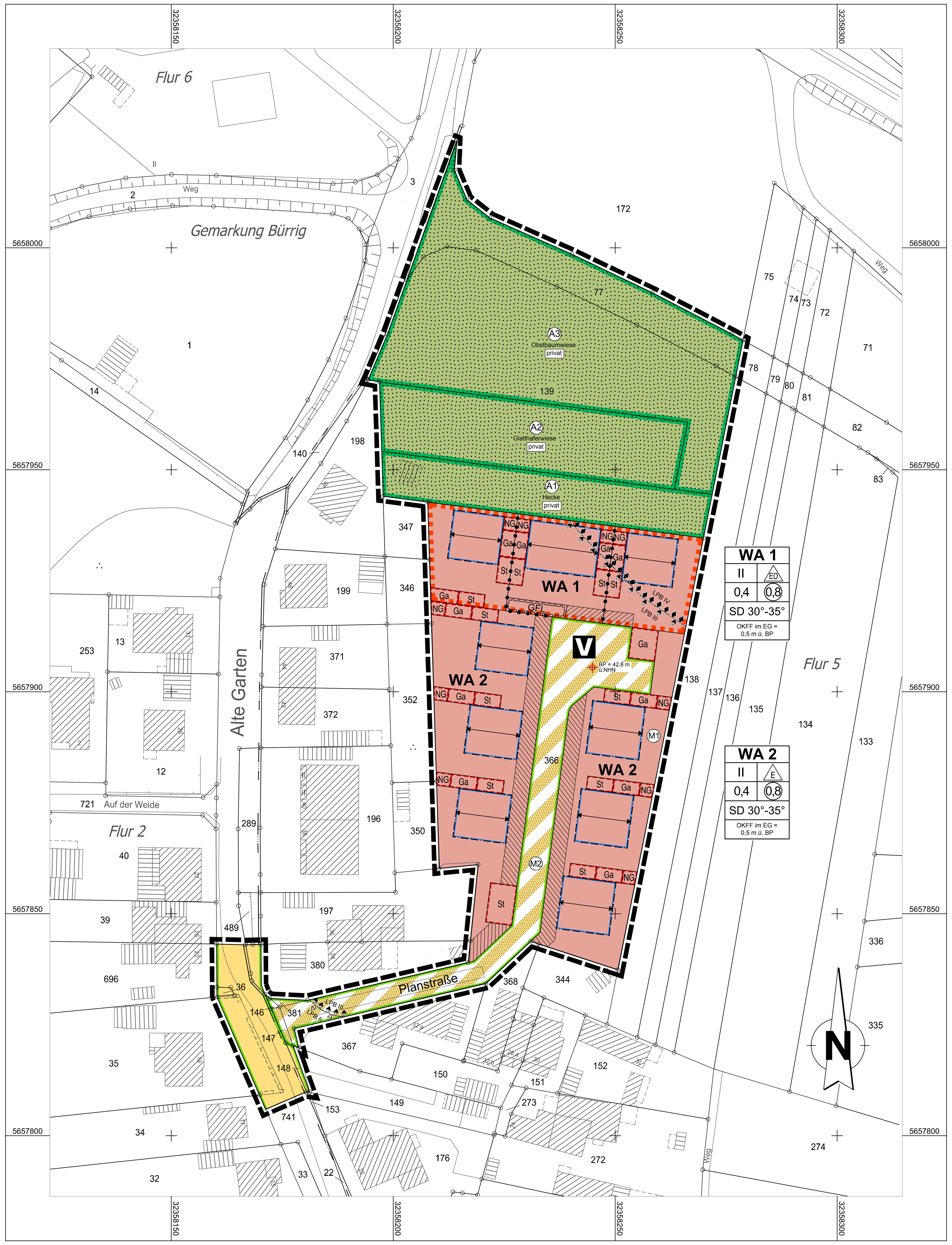
Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet"
(gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nrn. 1, 2 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen

Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlicheund 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

Nr. 3 „Anlagen für die Verwaltung"
Nr. 4 „Gartenbaubetriebe"
Nr. 5 „Tankstellen"

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergienutzung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Die im Plan festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FF) kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Qualmwasser gutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 7,0 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

Als maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird 9,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO)

3.1. Baugrenzen
Die Baugrenzen können mit Ausnahme der zu öffentlichen Erschließungsflächen liegenden Seiten durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1 m überschritten werden.

3.2. 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 Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

3.3. Überschreitung durch Terrassen
Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche 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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird 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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 240 m².

6. Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Mülltonnenschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) zulässig.

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

7. Stellplätze und Garagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen
(gemäß § 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 aufweisen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegel-bereich	Außenlärm -pegel	R´w,res erforderlich für Büro -nutzung und Ähnliches	R´w,res erforderlich für Aufenthalts -räume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
LPB II	II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
LPB III	III	61 bis 65 dB(A)	30 dB	35 dB
LPB IV	IV	66 bis 70 dB(A)	35 dB	40 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. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von > = 45 dB(A) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die aus den Festsetzungen resultierenden Bauschalldämmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

9.1. Pflanzung einer frei wachsenden Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (A1)
Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine 7 m breite, freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das in der Anlage beigefügte Pflanzschema A1 ist zwingend anzuwenden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,25 x 1,25 m nicht überschreiten. In die Pflanzungen wird pro lfd. 5 m ein Einzelbaum.2. Ordnung gepflanzt. Die Bäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden. Die Pflanzungen sind gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern.

Es wird im Süden ein Zuwachsraum von zwei Metern und im Norden ein Zuwachsraum von einem Meter von der Bepflanzung freigehalten. Diese Flächen werden mit einer Rieger-Hoffmann Regio-Saatgutmischung N1 mit etwa 5 g/m² eingesät. Dieser Saum erhöht bis zum Hereinwachsen der Gehölze die biologische Vielfalt der Fläche.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Baume und Sträucher Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weisdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

9.2. Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese (A2)
Ein Teilbereich der vorhandenen Pferdeweide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

9.3. Anpflanzung, Pflege und Entwicklung einer Obstbaumwiese (A3)
Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird auf der Intensiv-Pferdeweide eine Obstbaumwiese durch Pflanzung (Pflanzabstand ca. 10 x 8 m) von 30 Obsthochstämmen heimischer Sorten gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 angelegt, gepflegt und entwickelt. Die Obstbäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden und wirksam gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern. Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz ≥1,80 m, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 - 10 m. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind zu beachten.

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten
Hochstamm, Kronenansatz ≥ 1,80 m, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, Pflanzabstand 8 - 10 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Apfel: Bohnapfel, Boikenapfel, Boskoop (Schöner von), Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Große Kasseler Renette, Jacob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Lanes Prinz Albert, Luxemburger Renette, Oldenburg (Geheimrat Dr.), Ontarioapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Tulpenapfel, Zuccalmaglios Renette

Birnen: Charneaux (Köstliche von), Gute Graue, Pastorenbirne, Philippsbirne (Doppelte), Trevoux (Frühe aus), Diels Butterbirne

Pflaumen/Zwetschen:

Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Hauszwetsche (Typ Schufer), Ontariopflaume

Sauer- u. Süßkirschen:

Morellenfeuer, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzesskirsche

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1. Bepflanzung der Zaunanlage mit Kletterpflanzen (Maßnahme M 1)
Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit einer Mindesthohe von 1,80 Meter zu setzen. Sie sind durch Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 flachendeckend zu begrünen. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Wisteria sinensis, W. floribunda	Blauregen
Rosa div.	Kletterrosen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme M2)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind an geeigneten Stellen als einseitige Baumreihe mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 4: Bäume, Hochstamm, 2x verpflanzt, 20-25 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

11. Festsetzungen zur Gestaltung
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

11.1. Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Breite 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 darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. Die Dachdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen 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.

11.2. Fassaden
Blaue, gelbe und grüne Putzflächen sind unzulässig.

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

11.4. Einfriedungen, Hecken und Zäune
Einfriedungen der Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzware min. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Im Bereich der im Plan dargestellten Vorgartenzone 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.

Einfriedungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschnittenen Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlatten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

B 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.

1. Bodendenkmäler
Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

2. Kampfmittel Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen im Plangebiet kommen, ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beantragen.

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.

3. Denkmalschutz
Das Baudenkmal Cronenberg-Kreuz von 1699 und das Bau- und Bodendenkmal Reuschenberger Mühle außerhalb des Geltungsbereiches sind in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen, deswegen gilt für den mit bezeichneten Bereich:

Gemäß § 9 DSchG bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der näheren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

4. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet 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 üblicher 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.

5. 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.

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.

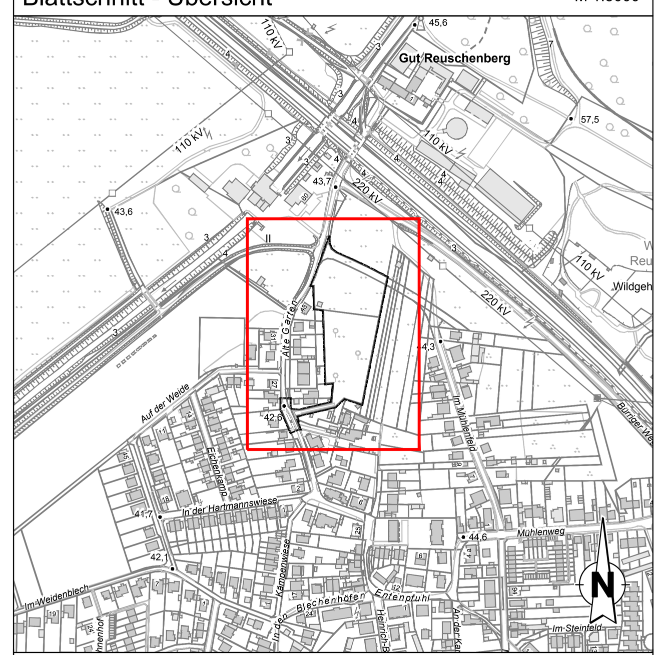
Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
....

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.

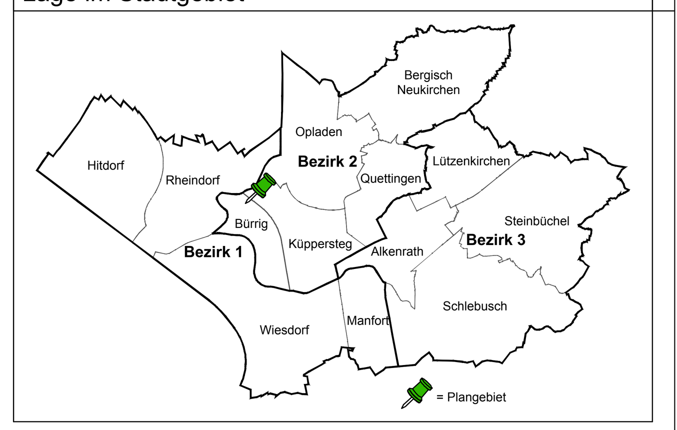
Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
....

Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude		
Hausnummer		38
Firsthöhe		FH=50.4
Wandhöhe		AWH=50.2
Höhe über NHN	z.B.	42.90
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer	z.B.	*352*
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)

Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B.	0,8
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I I
Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über Bezugspunkt		OKFF im EG = 0,5 m ü. BP
Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull		BP = 42,8 m ü.NHN

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

Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Baugrenze	
Firstrichtung	
Satteldach	SD

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	V

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung	privat

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 von Boden, Natur und Landschaft siehe TF Nr. 9	A1
Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe TF Nr. 10	M1

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Garagen	Ga
Nebenanlagen	NG
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	GFL
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	
Grenze der Lärmpegelbereiche siehe TF Nr. 6	LPB IV / LPB III
Vorgartenzone siehe TF Nr. 3.2 und Nr. 11.4	
Bereich der näheren Umgebung von Bau-Denkmälern i.s.d. § 9 DSchG	

Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung 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 angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion 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 m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

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
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
- Katastergrundlage
  Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : ....
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
  ÖbVI: Dipl.-Ing. Christine Monka,
  Am Kreispark 32, 51379 Leverkusen ÖbVI

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Str. 31, 50939 Köln

Fachbereichsleitung 61 ……… Planungsbüro

Gezeichnet: Planungsbüro Zimmermann	Geprüft/Überarbeitet: FB 61 - 613 Hagenberg	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Zuletzt gespeichert am: 25.08.2016			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 16.08.2016 **BLATT 1/1**

G:\613\ZZeichner\z_Zeichnungen\BPläne\165_II_Bürrig_Alte_Garten\01_BPLAN\01_AUSLG\20160809_165_II_Aufst_BPlan_Entwurf.dwg