# Bebauungsplan Nr. 172 B/ II "nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe"

**Anlage 3.2**
**zur Vorlage**
**Nr. 2017/148₀**




## Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

**Aufstellung**
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 01.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung ~~/Änderung / Aufhebung / Einleitung~~ gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am 15.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 12.10.2007 / 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 19.03.2011 den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.10.2011 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom 24.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 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 13.05.2013 den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von Monaten beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2013 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den 22.04.2016 — Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Im Auftrag

**Abwägung und Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und in seiner Sitzung am 29.02.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den 28.04.2016 — Der Oberbürgermeister

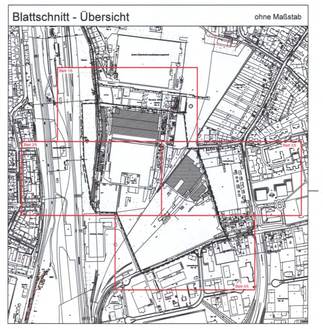
**Ausfertigung**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 29.02.2016 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 28.04.2016 — Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung / In-Kraft-Treten**
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 29.02.2016 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am 29.04.2016 in Kraft getreten.

Leverkusen, den 29.04.2016 — Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung, Im Auftrag

**Blattschnitt - Übersicht** ohne Maßstab




**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. | 0,7 |
| Baumassenzahl ( BMZ ) | z.B. | 3,0 |
| Grundflächenzahl ( GRZ ) | z.B. | 0,4 |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | z.B. | I II I |
| Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze | z.B. | III - V |
| Zahl der Vollgeschosse Zwingend | z.B. | (II) |
| Traufhöhe über NHN | z.B. | TH 62,4 m NHN |
| Firsthöhe über NHN | z.B. | FH 53,5 m NHN |

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudehöhe über NHN | z.B. | GH 74,0 m 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 Gartenhof- 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 | F |

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

| | |
|---|---|
| Straßenverkehrsflächen (innere Einteilung nur als Hinweis) | |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Öffentliche Parkfläche | P |
| Fußgängerbereich | |
| Verkehrsberuhigter Bereich | |
| 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 | |
| Straßeneinteilung nur als Hinweis | |

**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 | |
| geplante Höhen nur als Hinweis | (82,00) |
| Ballspielplatz | |
| Dauerkleingärten | |
| Sportplatz | |
| Spielplatz | |
| Zeltplatz | |
| Badeplatz / Freibad | |
| Friedhof | |

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§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. 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 | |
| Nummernerlaeuterung gem. textlicher Festsetzung z.B. | A1 |
| 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 | |
| Umgrenzung von Gesamtanlagen, ( Ensembles ) die dem Denkmalschutz unterliegen | |

| | |
|---|---|
| Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmale ), die dem Denkmalschutz unterliegen | D |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung / Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meterangabe ) §9 Abs.6 BauGB | z.100 z.100 z |
| 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 |
| Gemeinschaftsgaragen | GGa |
| Spielplatz | |
| Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ( §9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB ) z.B. | Hotel |
| Gehrecht | G |
| Fahrrecht | F |
| Leitungsrecht | L |
| Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit | G Allg. |
| Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger | FL Ver. |
| Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger | GFL An./Ver. |
| Geh-, Fahrrecht- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit | GFL Allg. |
| 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 |
| 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 getroffen werden müssen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau mineralien bestimmt sind ( § 9 Abs. 5 und 6 BauGB ) | |
| Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung | |
| 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 | |
| Lärmpegelbereich 3 | |
| Lärmpegelbereich 4 | |
| Lärmpegelbereich 5 | |
| Lärmpegelbereich 6 | |
| Bezugspunkt P1 für Richtungssektoren der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 | P1 |
| Vorbereich 1 gem. textlicher Festsetzung | |
| Vorbereich 2 gem. textlicher Festsetzung | |
| Vorbereich 2a gem. textlicher Festsetzung | |
| Vorbereich 2b gem. textlicher Festsetzung | |
| Vorbereich 3 gem. textlicher Festsetzung | |
| Vorbereich 4 gem. textlicher Festsetzung | |

**Einsichtnahme technischer Regelwerke:**
DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**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.

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

**Bebauungsplan Nr. 172 B/II**
**"nbso - Campus Leverkusen und Gewerbe"**

**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 : **29.03.2011**
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist ETRS 89

Fachbereich Kataster und Vermessung .....
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung, Düsseldorf
..... den .....

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

| Gezeichnet/CAD: | 613 - Projektleitung: | 613 - Abteilungsleitung: |
|---|---|---|
| 10.12.2014 AS | | |

Maßstab 1:500 Stand: Dezember 2014 BLATT 1/5