

Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)	2.2 Passiver Schallschutz Lärmpegelbereiche	Material und Farbe	3 Überschwemmungsgefährdete Bereiche	Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)												
<p>In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Anlagen der Verwaltung Gartenbaubetriebe Tankstellen <p>nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)</p> <p>Überschreitung durch Terrassen Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch die Grundfläche von an Gebäuden angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.</p> <p>Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäuden angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.</p> <p>Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden, sofern die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer 0,50 m dicken belebten Bodenschicht überdeckt werden.</p> <p>2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO) Die festgesetzte Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen Null (m.ü. NN). Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH max) in m.ü. NN ist bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirstes.</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse/Geschosse gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist ausnahmsweise abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses eine Höhe von 2,3 m auf maximal 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Diese Ausnahme bezieht sich ausschließlich auf Dachgeschosse mit schräg geneigtem Dach (Satteldach) als oberstes Geschoss.</p> <p>3. Überbaubare Grundstückflächen (gem. § 23 BauNVO)</p> <p>Überschreitung durch Terrassen Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.</p> <p>Überschreitung durch Balkone Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und in der Summe auf höchstens 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Überschreitung durch untergeordnete Bauteile Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Trepperräume und Erker um bis zu jeweils 1 m und in Summe auf max. 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.</p> <p>Überschreitung durch Tiefgaragen Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen allgemein zulässig.</p> <p>4. Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)</p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen (Ga) und Carports (Ca) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise ist ein notwendiger Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, jedoch nur innerhalb eines Abstands von bis zu 6 m zur erschließenden Verkehrsfläche, zulässig, sofern dieser in Ergänzung eines bereits umgesetzten zulässigen Stellplatzes (z. B. Garage/Carport) für eine zulässige Nutzung gem. Ziffer 1, erforderlich ist.</p> <p>In dem mit WA 4 gekennzeichneten Bereich sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.</p> <p>In den mit WA 5 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze allgemein zulässig. Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.</p> <p>Tiefgaragen In den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Bereichen sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu gestalten.</p> <p>5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Abfallbehältern, Müllschuttkämen und Fahrsattelstützen zulässig. Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind Grundstückflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront.</p> <p>6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>7. Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 mit 225 m² festgesetzt.</p> <p>Die Unterschreitung der vorgenannten Mindestgrößen der Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ausnahmsweise für Hausgruppen zulässig, sofern eine Mindestgröße von 200 m² je Baugrundstück eingehalten wird.</p> <p>8. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>8.1 Aktiver Schallschutz</p> <p>Lärmschutzwall Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen h1 bis h4 auszuführen. Die Höhe der Wallkrone des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 zu interpolieren. Von der im Plan eingetragenen Lage der Wallkrone kann abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass in den Freiräumen der im WA 1 (nördlich der Hitdorfer Straße) ermöglichten Bepflanzung in einer Rechenhöhe von 45 m ü. NN Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten werden.</p> <p>Aufenthaltsräume An den Gebäudeselten, die sich den im Plan gekennzeichneten Baugreifen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen (A.A.A.) zuwenden, parallel zu diesen über in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (November 1989) in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.</p> <p>2.2 Fassaden</p> <p>Einheitliche Gestaltung Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.</p>	<p>Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R,w res der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109 (November 1989) wie folgt vorzunehmen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich LPB</th> <th>Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))</th> <th>Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen</th> <th>Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III</td> <td>61 bis 65</td> <td>erf. R,w res des Außenbauteils in dB</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>66 bis 70</td> <td>40</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table> <p>Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (November 1989) festgesetzt.</p> <p>Schallgedämmte Lüftungssysteme Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel ≤ 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).</p> <p>Ausnahmsregelung Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergreifender Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.</p> <p>9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) In der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu verwenden ist eine autoktöne Saatgutmischung mit 50 % Kirschenanteilen.</p> <p>Am südwestlichen Rand der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine freiwachsende, standortgerechte drei-reihige Strauchhecke mit mindestens 50 % dornenbewehrter Straucher auf einer Breite von sechs Metern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzvorschlagsliste 2 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten. Die Maßnahmenfläche ist mit einem Wildschutzzaun umlaufend einzufrieden.</p> <p>10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)</p> <p>10.1 Begrünung der Straßenverkehrsflächen Im Bereich der als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Planstraßen und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind insgesamt 22 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 10 m parallel zur Straßenseite verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten. Mindestpflanzhöhe: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm</p> <p>10.2 Begrünung privater Stellplätze Bei der Errichtung von zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbäum gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) in eine mindestens 8 m² große Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.</p> <p>10.3 Heckenpflanzungen Grundstücke sind mit heimischen und standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.</p> <p>Unterbrechungen der Heckenpflanzungen sind durch Grundstückszueigungen und Grundstückszufahrten sowie durch Mauern gemäß Ziffer 12.4 der textlichen Festsetzungen zulässig.</p> <p>10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine durchgängige, heimische, standortgerechte Schmitzhecke mit einer Endwuchshöhe von 1,6 - 1,8 m Höhe gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Heister, 80 - 100 cm Höhe, mit Ballen; die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.</p> <p>Unterbrechungen und Grundstückszueigungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.</p> <p>10.5 Begrünung von Garagen, Carports und Fassaden In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Garagen und/oder Carports zu begrünen. Alternativ sind 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zu begrünen.</p> <p>11. Festsetzung einer Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (nördlich der Hitdorfer Straße) ist innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches IV die Aufnahme einer Wohnnutzung oder einer vergleichbaren, schützenswerten Nutzung bis zum Zeitpunkt der vollständigen Fertigstellung des unter Ziffer 8.1 festgesetzten Lärmschutzwalls nicht zulässig.</p> <p>12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)</p> <p>12.1 Dächer</p> <p>Einheitliche Gestaltung Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufenhöhe zu errichten.</p> <p>Dachneigung Gemäß Eintrag im Plan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Dies gilt nicht für Dächer von untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten, Dachschindeln, Terrassen, Garagen/Carports sowie sonstige Nebenanlagen.</p> <p>Dachgauben Im WA 1 bis WA 3 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Bei Zwechräusern darf die Breite des Dachzeinschnittes die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Im WA 4 und WA 5 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen, die Hälfte 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.</p> <p>Dachdeckung Die Dachdeckung ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig: Farbtonbereich 000: Heitigkeit = 15 bis 60, Sättigung = 00 Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.</p> <p>Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, diese sind allgemein zulässig. Kesselschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>12.2 Fassaden</p> <p>Einheitliche Gestaltung Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.</p>	Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	III	61 bis 65	erf. R,w res des Außenbauteils in dB	30	IV	66 bis 70	40	35	<p>Für geputzte und geschlämmte Flächen sind weiße oder gräuliche Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig: Farbtonbereich 000: Heitigkeit = 60 bis 75, Sättigung = 00 Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.</p> <p>12.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzufinieren, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht einsehbar sind.</p> <p>12.4 Einfriedung Einfriedungen sind gemäß Ziffer 10.3 und Ziffer 10.4 der textlichen Festsetzungen nur als heimische und standortgerechte Laubhecken herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig.</p> <p>Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind Einfriedungen - sofern nicht mit Schrägschraffur (II/III) gekennzeichnet - nur bis 1,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Entlang der im Bebauungsplan mit Schrägschraffur (III/III) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,6 - 1,8 m zulässig.</p> <p>Zwischen aneinandergrenzenden Hauseinheiten (Doppelhäusern und Hausgruppen) ist an der angrenzenden Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Mauer zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudefront um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Mauern sind dem Material und dem Farbton der Gebäudeaußenwand anzupassen. Sonstige Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.</p> <p>Sofern Garagen und/oder Carports innerhalb eines Abstands von bis zu 2,0 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche errichtet werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> ist zwischen festgesetzter Straßenverkehrsfläche und Garage bzw. Carport eine mindestens 1,0 m hohe, standortgerechte Hecke zu pflanzen oder die Garage bzw. der Carport straßenseitig zu mindestens 70 % mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. <p>12.5 Vorgärten Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind gänzlich zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Straucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweiligen Grundstückszufahrten, Stellplätze, Hauseingänge und Müllsammelplätze. Dabei sind eine Grundstückszufahrt von maximal 4,0 m Breite und ein Hauszugang von maximal 2,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1966-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2 und vergleichbare Materialien.</p> <p>12.6 Werbeanlagen Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „begrünter Lärmschutzwall“ sind Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>13. Bodenschutz Bei Nutzungsänderungen innerhalb der Flächen, deren Böden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.</p> <p>Für die Fläche NW 2046 wird festgesetzt: Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht, hat die vollständige Auskoffnung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens sowie die Auffüllung mit sauberen, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeeaus zu erfolgen.</p> <p>B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>1 Wasserschutzzone Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung vom 03.04.1997 zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten.</p> <p>C HINWEISE</p> <p>1 Kampfmittel Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Luftgraben und Schützengraben). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie konkrete Verdachte in den betreffenden Bereichen wird empfohlen. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsbefragung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.</p> <p>2 Bodendenkmalpflege Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten haben. Daher ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten für die Haupterschließungs-trasse durchzuführen. Die Ergebnisse sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gemäß § 29 DSchG abzustimmen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1989 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.</p>	<p>4 Erdbebenzone Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Gemarkung Hitdorf der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse 1 zuzuordnen.</p> <p>5 Altablagung NW 2046 - Kiesgrube Flurstraße/Grünstraße Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund sind die in den Auffüllungen (unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht) festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Erhöhung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.</p> <p>Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von dem geplanten Eingriff bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen. Aufgrund eines Kampfmittelverdachts aus dem zweiten Weltkrieg sind Eingriffe in den Untergrund nur mit Beteiligung bzw. nach Überprüfung des zuständigen Kampfmittelbeisetzungsdienstes durchzuführen.</p> <p>6 Pflanzvorschlagslisten</p> <p>Pflanzvorschlagsliste 1 - Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Rotahorn (Acer rubrum) schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia raywood) Bauhause (Corylus colurna) Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) Zerreiche (Quercus cerra) Sumpflinde (Quercus palustris) <p>Pflanzvorschlagsliste 2 - Hecken</p> <p>dornenbewehrte Straucher</p> <ul style="list-style-type: none"> Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna) Hunds-Rose (Rosa canina) <p>sonstige Straucher</p> <ul style="list-style-type: none"> Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana) Pflaferhölchen (Eranonym europaea) Ohr-Weide (Salix alba) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Schwarze Holunder (Sambucus nigra) <p>Pflanzvorschlagsliste 3 - (Schnitt-) Hecken</p> <ul style="list-style-type: none"> Buche (Fagus sylvatica) Eibe (Taxus baccata) Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna) Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus beryllata) Liguster (Ligustrum vulgare) Haibuche (Carpinus betulus) 	<p>Aufstellung Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erleichterung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am/..... bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p> <p>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 dem BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungs Begründung gebilligt.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister</p> <p>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.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister</p> <p>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 beigelegt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.</p> <p>Leverkusen, den Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag</p>
Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen													
III	61 bis 65	erf. R,w res des Außenbauteils in dB	30													
IV	66 bis 70	40	35													
<p>Blattschnitt - Übersicht M 1:5000</p> <p>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW</p>				<p>Stadtlageplan</p> <p>Bezirk 1, 2, 3</p> <p>Plangebiet</p>												
<p>Einsichtnahme privater 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.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung. <p>Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage</p> <ul style="list-style-type: none"> Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N). <p>Auf Grund der UTM-Abbildungserdrehung sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Orthikal mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)/0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Orthik) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor + 18 mm / 100m)</p> <ul style="list-style-type: none"> Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NN - „Deutsches Haupthöheennetz“ 1902 (DHHN92). <p>Projekthöhenerferenzbezug: NN = NN + 0,031 m</p> <p>Anmerkung: Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein - Westfalen (Zeichenschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.</p> <p>Herausgeber: Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung</p>				<p>Der Planfassung liegt zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548). <p>Katastergrundlage Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom: 06.01.2017 Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N). Fachbereich Kataster und Vermessung</p> <p>Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42761 Haan den</p> <p>Gezeichnet/CAD: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:</p> <p>Maßstab 1:500 Stand: 28.09.2017 Blatt 3/3</p>												