.... über die vorgebrachten Stellungnahmen

Der Oberbürgermeiste

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung



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

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete (WA)

festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung,

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe, Nr. 5 - Tankstellen,

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen Die festgesetzte überbaubare 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.

Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn eine Überdeckung mit einer mindestens 0,50 m

Stützmauern, die zur Geländeabfangung zwingend notwendig sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dabei wird zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes die Höhe jeweils vom aufgehenden Punkt der

Definition Trauf- und Firsthöhe

Stützmauer gemessen.

starken Vegetationstragschicht erfolgt.

Die Traufhöhe wird als Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die Firsthöhe ist bei Sattel- und Walmdächern der oberste Schnittpunkt der

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

Überschreitung durch Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Erker, Wintergärten, Überdachungen und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

Überschreitung durch Balkone

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu maximal 1,0 m

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit NA gekennzeichneten Bereichen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die nach BauO NRW zulässig sind.

Oberirdische Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Fahrradanhängern (überdachte oder eingehauste Fahrradabstellanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit NA gekennzeichneten Flächen in einem Streifen von 6,0 m entlang der überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der mit Geh- und/oder Fahrrechten belasteten Flächen zulässig.

Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß BauO NRW.

Die maximale Höhe der Fahrradabstellanlagen beträgt 2,50 m über dem höchsten

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind ausschließlich Fahrradabstellplätze (nicht überdacht bzw. nicht eingehaust) zulässig.

Oberirdische Anlagen zur Ladeinfrastruktur der Elektromobilität (Ladestationen für E-Autos und E-Bikes) oder ähnliche Anlagen der emissionsfreien Mobilität sind außer in den für Fahrradabstellanlagen zulässigen Bereichen auch innerhalb der mit St gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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

2018) nachzuweisen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit GFL (Anl., Vers.) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar

6.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B.

schallgedämmte Lüftungssysteme). **6.3** Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zu den Ziffern 6.1 und 6.2 zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) - Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)

Feuerungen mit Kohle, Öl sowie Einzelfeuerungen (offene Kamine) sind nicht

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 250 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum mittlerer Größe, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, zu pflanzen. Alternativ dazu können zwei Obstbäume, Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gepflanzt werden.

Bepflanzungsmaßnahmen sind hier mit folgenden Baumarten durchzuführen:

Kugelahorn

Artenliste Laubbäume mittlere Größe: Feuerahorn

Betula utilis Schneebirke Trompetenbaum Catalpa bigononioides Apfeldorn Crataegus carrierii Zweigriffeliger Weißdorn Crataegus laevigata Weißdorn Crataegus monogyna Fagus sylvatica `Fastigiata Säulenbuche Heimischer Heidewacholder Juniperus communis

Zierapfel Malus in Arten Vogel-Kirsche Prunus avium Zierkirschen und -pflaumen Prunus in Arten Schwarzer Holunder Sambucus nigra Roter Holunder Sambucus racemosa Eberesche, Mehlbeere Sorbus in Arten

Artenliste Obstbäume: Apfelbaum - Rheinische Winterrambur Apfelbaum - Luxemburger Renette Apfelbaum - Schöner aus Boskop Apfelbaum - Landsberger Renette Birnenbaum - Gellerts Butterbirne Birnenbaum - Gute Graue

Birnenbaum - Köstliche aus Charneux

Birnenbaum - Petersbirne

Acer ginnala

Acer plat. Globolosum

Werden die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer ausgebildet, so sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dächer von Tiefgaragen sind mit mind. 0,40 m starker Bodenüberdeckung herzustellen, nutzungsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen, sofern sie nicht überbaut oder als Verkehrsfläche genutzt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zur Dacheindeckung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2

ausschließlich Eindeckungen in folgenden RAL-Farben zulässig:

7015 Schiefergrau 7016 Anthrazitgrau

7021 Schwarzgrau 7024 Graphitgrau

7026 Granitgrau

9017 Verkehrsschwarz 9011 Graphitschwarz 9004 Signalschwarz

9005 Tiefschwarz

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50 % für die Dacheindeckung ist unzulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auch in abweichenden Farben

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

Für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind helle

Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-DESIGN Farben ist folgender Farbrahmen

Farbtonbereich 000:

Helligkeit > 65, Sättigung = 00 Helligkeit > 80, Sättigung = 00

Farbtonbereich 010 - 140: Helligkeit > 90, Sättigung < 10

Farbtonbereich 150 - 290:

Helligkeit > 90, Sättigung < 5

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen

Untergeordnete Fassadenelemente (z. B. Sockel, Eingangsbereiche, gliedernde oder verzierende Elemente) sind auch in abweichenden Farben bis zu einen Flächenanteil von in Summe maximal 30 % zulässig.

Darüber hinaus sind Fassadenelemente in Holz- oder Naturschiefer-Optik bis zu einem Flächenanteil von in Summe maximal 20 % zulässig.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche aus nicht

einsehbar sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.

. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB) Das Plangebiet wird im Osten durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchquert in einem kleinen Teil das Plangebiet. Die Leitung mit der Schutzstreifenbreite von

insgesamt 10 m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die

Bereiche des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens sind von

jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers

gemäß §§ 14 und 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) der unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind

sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit dem

Bauzeitenbeschränkung

Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungs-Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10.

Niederschlagsentwässerung

Die im allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Bezüglich der Festsetzung Punkt 6. "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN kann u. a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst.

sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat .. stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Beschluss des Ausschusses ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung

... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und

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

§ 4 BauGB vombis einschließlichöffentlich ausgelegt und gleichzeitig 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 und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

> Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung Im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss

entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Der Oberbürgermeister

Leverkusen, den ..

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

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung

Blattschnitt - Ubersicht



Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO Maß der baulichen Nutzung Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO) Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. Grundflächenzahl (GRZ) $\overline{}$ Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. z. B. TH 144,7 m ü.NHN Traufhöhe (TH) in Meter über NHN Dachneigung von bis Firsthöhe (FH) in Meter über NHN z. B. FH 150,0 m ü.NHN

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen (Roteintragungen nur als Hinweis) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich

z. B. 20° - 30°

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Gasleitung (unterirdisch) und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22) Tiefgarage Nebenanlagen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Fahrrecht Leitungsrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen TGa

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A), siehe textliche Festsetzung 6.1, Beurteilungspegel Nachtzeitraum in dB(A), siehe textliche Festsetzung 6.2 Vorgartenbereich gem. textlicher Festsetzung

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, 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 Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : August 2016 ÖbVI / Fachbereich Kataster und Vermessung (nicht-zutreffendes bitte streichen)

sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen. sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

in der jeweils gültigen Fassung

Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786).

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Bezirk 25 Hitdorf Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung. Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel Meckhofer Feld/Berliner Straße" Planausfertigung: (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Lage im Stadtgebiet

Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Verfahrensexemplar Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro: Planungsbüro

Sezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: 613 - Projektleitung: FB 61 - 613 Maßstab 1:500 Stand: 26.03.2018