



Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
Überschreitung durch Terrassen
Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen
Stützmauern
Definition Trauf- und Firsthöhe
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Überschreitung durch Terrassen, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser
Überschreitung durch Balkone
3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)
4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile...

6.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungswert > 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten fensterunabhängigen Lüftung auszustatten...
6.3 Ausnahmevorsorge kann von den getroffenen Festsetzungen zu den Ziffern 6.1 und 6.2 zum passen Schallschutz abgewichen werden...
7. Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB)
8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 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 Laubbäum mittlerer Größe...
Bepflanzungsmaßnahmen sind hier mit folgenden Baumarten durchzuführen:
Artenliste Laubbäume mittlere Größe:
Acer ginnala, Acer platanifolium, Catalpa bignonioides, Crataegus caryocarpa, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica 'Fastigiata', Juniperus communis, Malus in Arten, Prunus avium, Prunus in Arten, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus in Arten, Feuerahorn, Kugelahorn, Schneidulme, Trompetenbaum, Apfelbaum, Zwergfarniger Weißdorn, Weibdorn, Säulenbuche, Hemisphärischer Heidehahndolter, Vogel-Kirsche, Zierkirschen und -pflaumen, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Eberesche, Mehlbeere
Artenliste Obstbäume:
Apfelbaum - Rheinische Schafnase, Apfelbaum - Rheinische Winterambur, Apfelbaum - Luxemburger Renette, Apfelbaum - Schöner aus Boskop, Apfelbaum - Landsberger Renette, Birnenbaum - Gelber Butterbirne, Birnenbaum - Gute Graue, Birnenbaum - Klotische aus Chauxeux, Birnenbaum - Peterbirne
8.2 Dachbegrenzung
Werden die Dächer von Garagen und Carports als Flachdächer ausgeführt, so sind diese mit einer externen Dachbegrenzung zu versehen...
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
1. Dachgauben, Dachanschnitte
Dachgauben und Dachanschnitte sind unzulässig.
2. Dachdeckung
Zur Dachdeckung 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 Verkehrsschwarz, 9004 Signalschwarz, 9005 Teilschwarz
Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.
3. Außenwände
Für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind helle...

Farbtöne zu wählen. Nach den RAL-DESIGN Farben ist folgender Farbraum festgelegt:
Farbtonbereich 000:
Helligkeit > 65, Sättigung = 00
Helligkeit > 80, Sättigung = 00
Farbtonbereich 010 - 140:
Helligkeit > 90, Sättigung < 10
Farbtonbereich 150 - 290:
Helligkeit > 90, Sättigung < 5
Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.
Untergeordnete Fassadenelemente (z. B. Sockel, Eingangsbereiche, gliedernde oder verzierende Elemente) sind auch in abweichenden Farben bis zu einem Flächenanteil von in Summe maximal 30 % zulässig.
5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzusichern oder abzufordern, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche aus nicht einsehbar sind.
6. Einfriedungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig.
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet wird im Osten durch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung, Ferngasleitung tangiert. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung durchzieht in einem kleinen Teil das Plangebiet. Die Leitung mit der Schutzstreifenbreite von insgesamt 10 m wird nachträglich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bereiche des Bebauungsplans eingezeichneten Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzstreifen sind von der Leitungstrasse aus einzuhalten.
IV. HINWEISE
A. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind 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 Eichtal, 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 ist abzuwarten.
Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archaische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.
B. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorarbeit auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine Sicherheitsstudie in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
C. Bauzeitenbeschränkung
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:
Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
D. 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.
E. Einsichtnahme in technische Regelwerke
Bezüglich der Festsetzung Punkt 6. „Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2016 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung DIN) verwiesen (Bezüglich der Hinweise Ziffer F „Bodenschutz“ wird auf die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Juni 2018 und die DIN 18300 „VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten“, September 2016 (jeweils herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN-Normen können u. a. über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN-Normen können bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszweigen eingesehen werden.
F. Bodenschutz
Der Schutz des Oberbodens im Sinne des § 202 BauGB ist zu berücksichtigen. Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern. Für alle Bodenarbeiten gelten die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, für bautechnische Bodenarbeiten gilt die DIN 18300 „Erdarbeiten“.

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 / Erteilung gefasst.
Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am... von... bis... stattgefunden.
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.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlicher Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom... überein.
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am... bekanntgemacht.
Blattschnitt - Übersicht
M 1:5000

Legende
Bestand
Katastergrundlage
Wohngebiete
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bordstein
Hauptwasserleitung
Schachtkanal
Höhe über NNH
Neue Höhe über NNH
Höhe im Plangebiet
Vorhandene Flurstücksgränze
Vorhandene Flurstücksgränze
Baumbestand
Einwohnerzahl
Kanaldeckel
Latrine

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 und § 17 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Traufhöhe (TH) in Meter über NNH
Firsthöhe (FH) in Meter über NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)
Baugrenze
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
Firstsetzung
Satteldach
Waldsch
Dachneigung von bis

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (Rohtragsungen nur als Hinweis)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtsbereich / Ausfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Gastleitung (unterirdisch)
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)
Stellplätze
Tiefgarage
Nebenanlagen
Miß Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Gehrecht
Fahrtrecht
Leitungsrecht

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage
Rechtsgrundlagen
• Gemeindefug für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1984, in der derzeit gültigen Fassung
• Baugesetzbuch (BauGB) (i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 13.2.2009, in der derzeit gültigen Fassung
• Verordnung über die Ausweisung der Baugruben und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
• Bauabstandsverordnung (BauAV) (i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 20.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung
Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/ETRS89 (UTM-Zone 32N)
Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/ETRS89-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortsnetz mit dem für Leverkusen gültigen Maßstab (1:5000) zu korrigieren.
Beispiel: S(Direkt) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor + 18 mm / 100m)
Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NNH - „Deutsches Hauptkrömmnetz“ 1992 (DHN92).
Projekthöhenbezug: NNH = NN + 0,034 m
Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: August 2016

Änderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung
• Ergänzende Hinweise
• Geänderte Festsetzung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"
Planungsgröße
Gezeichnet: Geogr/Überwärtler/613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:
Planungsgröße: 613 (1:511)
Zuletzt gespeichert am: 13.08.2018
Maßstab 1:500 Stand: 13.08.2018

Legende
Bestand
Katastergrundlage
Wohngebiete
Wirtschaftsgebäude
Öffentliche Gebäude
Bordstein
Hauptwasserleitung
Schachtkanal
Höhe über NNH
Neue Höhe über NNH
Höhe im Plangebiet
Vorhandene Flurstücksgränze
Vorhandene Flurstücksgränze
Baumbestand
Einwohnerzahl
Kanaldeckel
Latrine