Anlage 3.5
zur Vorlage
Nr. 2020/3480

BLATT 5/5

Bebauungsplan Nr. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

<u>nicht</u> Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 dabei nicht überschreiten.

Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und im WA 4 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Für Gebäude mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN ist die Oberkante der Attika.

Für Gebäude mit geneigtem Dach (30° bis 45°) wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) und z.T. die Traufhöhe (TH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Firsthöhe in m ü. NHN ist der obere Abschluss des Dachfirstes.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Traufhöhe in m ü. NHN ist die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut.

3. Bauweise (gem. § 22 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6.1 und WA 6.2 gilt als abweichende Bauweise (a) grundsätzlich die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude nur teilweise ohne Grenzabstand errichtet werden müssen, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks vollständig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überschreitung durch Balkone

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3 und WA 6 bis WA 8) durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m und in der Summe auf höchstens 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 8) durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenräume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Überschreitung durch Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 sind offene Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

Tiefgaragen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.3 und WA 4 sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu gestalten.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Der Bruttorauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 20,00 m^3 nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Abfallbehältern, Müllschränken und Fahrradstellplätzen unzulässig.

Innerhalb der mit GNe gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsnebenanlagen zulässig.

Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten (WE 2) zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist je Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit (WE 1) zulässig.

8. Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB innerhalb der festgesetzten Wohngebiete (WA) mit 200 m^2 festgesetzt.

Für einzelne Baugrundstücke einer Hausgruppe ist die Unterschreitung der vorgenannten Mindestgröße ausnahmsweise zulässig, sofern die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Grundstücke einer Hausgruppe 200 m^2 beträgt.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m § 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Höhenlinien mit Höhenangaben setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenlinien ist durch Interpolation zu bestimmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte neue Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW. Bereiche in denen keine neue Geländehöhe festgesetzt ist, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind in Bereichen mit festgesetzten Geländehöhen auf die neue Geländehöhe anzuwenden.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 7 und WA 8 sowie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese" bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

G	Gehrecht zugunsten der Anlieger
F	Fahrrecht zugunsten der Anlieger
L	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

11. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume

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 2018) nachzuweisen.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

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).

Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Wohnungen und mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichteten Außenwohnbereich baulich verbunden sind, an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Ausnahmeregelung

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 ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

12.1 Maßnahmenfläche M1 „Extensivwiese"

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 „Extensivwiese" ist als Extensivwiese zu entwickeln. Dazu soll eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 50 % Gräser, 50 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Region Westdeutsches Tiefland mit Weserbergland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden. Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd. Kleinere Inseln von ca. 100 bis 200 m^2 um die Einzelbäume herum und Säume von ca. 1 bis 2 m Breite vor Gehölzpflanzungen sollen im zweijährlichen Turnus von der Mahd ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Fläche sind insgesamt 8 Bäume I. Ordnung jeweils als Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise).

Das Einfrieden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

12.2 Maßnahmenfläche M2 „Gehölzstreifen"

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 „Gehölzstreifen" ist als naturnaher höhengestufter Gehölzstreifen mit waldartigen Anteilen aus einheimischen und standortgerechten Arten (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise) anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

Innerhalb eines 10 m breiten Streifens nördlich der 110 kV-Freileitung als Waldrand:

- 3-Reihen Sträucher im Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m als mind. 3-jähriger verpflanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm,

Nördlich angrenzend an dieses Pflanzstreifen bis zur Bundesautobahn:

- je ein Baum I. oder II. Ordnung im Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 2 m, als verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe mindestens 150 - 200 cm

Im Übrigen:

- je m^2 ein Strauch als mind. 3-jähriger verpflanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm,
- je 100 m^2 ein Baum II. Ordnung als verpflanzter Heister, ohne Ballen, Heister, Höhe mindestens 150 - 200 cm (außerhalb des Schutzstreifens der 110kv-Leitung).

Das Einfrieden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

12.3 Maßnahmenfläche M3 „Ortsrandeingrünung"

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 „Ortsrandeingrünung" ist als naturnahe, höhengestufte Gehölzpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Arten (s. Pflanzvorschlagsliste 2 unter Hinweise) anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:

- an den Rändern der Maßnahmenfläche in 1 bis 3 Reihen (Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m, 1. Reihe 2,5 m Abstand vom Flächenrand) je ein Strauch als mind. 3-jähriger verpflanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm,
- im Inneren der Pflanzfläche im Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 2 m, je ein Baum II. Ordnung als mind. 3-jähriger verpflanzter Sämling, Höhe 80 - 120 cm.

Das Einfrieden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

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

13.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und/ oder Spielplatz bzw. Spielpfad sind als extensive Grünflächen (Wiese) mit Gehölzstrukturen zu gestalten und zu entwickeln.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 20 Solitärbäume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind zu mindestens 70 % Arten der Pflanzvorschlagsliste 2 zu verwenden. Bis zu 30 % der Arten können von der Pflanzenvorschlagsliste abweichen, sofern es sich um standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume handelt.

Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13.2 Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Planstraßen, im Fester Weg und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in Summe mindestens 70 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 10 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Im Bereich von Schutzstreifen von Versorgungsleitungen kann eine abweichende Pflanzauswahl sowie Pflanzqualität vorgesehen werden.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m^2 zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbarem Raum von mindestens 12 m^3 herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

13.3 Begrünung Quartiersplätze

<u>Quartiersplatz 1</u>

Im Bereich des Quartiersplatzes 1 sind in Summe mindestens 2 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<u>Quartiersplatz 2</u>

Im Bereich des Quartiersplatzes 2 sind in Summe mindestens 10 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.4 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 Schnitthecke 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.

Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 nur für Zuwegungen (ohne Zufahrt) bis zu einer Breite von 1,2 m zulässig sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 nur für Zufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

13.5 Eingrünung

Grundstücke sind auf der seitlichen und rückwärtigen Gartenseite 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.

Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind nur für Zuwegungen (ohne Zufahrt) bis zu einer Breite von 1,2 m zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 sind Unterbrechungen der Heckenpflanzungen nur für Zufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.

Zuwegungen und Zufahrten zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Die Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.

13.6 Begrünung von Garagen, Carports und Fassaden

Die Dächer von Garagen und/oder Carports sind zu begrünen. Alternativ sind 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zu begrünen.

Die Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Öffnungen, Fenstern, Toren und Türen mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wandabwicklung entsprechend der Pflanzvorschlagsliste 4 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen.

13.8 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern (Hauptgebäude) und Nebengebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm inkl. Drainageschicht) zu versehen. Die extensiv zu begrünende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Dach um den Flächenanteil verringert werden, der von Anlagen in Anspruch genommen wird, höchstens jedoch 50 % der Dachfläche.

Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

14.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufhöhe zu errichten.

Abweichend hiervon sind bei Hausgruppen auch unterschiedliche First- und Traufhöhen zulässig, sofern der Bebauungsplan in betreffenden Bereichen unterschiedliche maximal zulässige First- und/oder Gebäudehöhen festsetzt.

14.2 Dächer

Dachform

Die Dachform wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Dachneigung

Satteldächer (SD) sind nur mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Flachdächer (FD) sind nur mit einer Dachneigung von maximal 8° zulässig.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 6 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Bei Zwerchhäusern darf die Breite des Dacheinschnittes 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.

Dacheindeckung für Satteldächer

Die Dachdeckung für Satteldächer ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:
Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

14.3 Anlagen für die Nutzung solarer 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 die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

14.4 Fassaden

Material

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind als Fassadenmaterialien Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Putz zulässig.

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

Farbe

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Fassaden in Verblendmauerwerk, Naturstein oder Ziegel in roter, rot-brauner bzw. brauner Färbung oder als geputzte oder geschlämmte Flächen mit weißen oder gräulichen Anstrichen auszuführen.

Für das Verblendmauerwerk und Ziegel sind rote, rot-braune und braune Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 010:
Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung > 20

Farbtonbereich 020:
Helligkeit = 30, Sättigung > 20
Helligkeit = 40, Sättigung > 10
Helligkeit = 50 bis 60, Sättigung = 10 bis 40

Farbtonbereich 030:
Helligkeit = 30 bis 60, Sättigung > 20

Farbtonbereich 040:
Helligkeit = 40 bis 50, Sättigung = 30 bis 60
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 60
Helligkeit = 70, Sättigung = 10 bis 20

Farbtonbereich 050:
Helligkeit = 30 bis 50, Sättigung > 20
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 50
Helligkeit = 70, Sättigung > 20

Farbtonbereich 060:
Helligkeit = 40 bis 20, Sättigung > 20
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 70
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Farbtonbereiche 070, 075, 080:
Helligkeit = 40 bis 60, Sättigung > 20
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Farbtonbereiche 085:
Helligkeit = 50 bis 60, Sättigung > 20
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Für geputzte und geschlämmte Flächen sind weiße oder gräuliche Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:
Helligkeit = 70 bis 90, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

14.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

14.6 Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 gelten nachfolgende Festsetzungen:

Einfriedungen sind gemäß Ziffer 13.4 und Ziffer 13.5 der textlichen Festsetzungen nur als heimische und standortgerechte Laubhecken herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig.

Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind, mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 2.2, Einfriedungen unzulässig.

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,6 - 1,8 m zulässig.

Zwischen aneinandergrenzenden Hauseinheiten (Doppelhäusern und Hausgruppen) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Mauer zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf. Die Mauern sind dem Material und dem Farbton der Gebäudeaußenwand anzupassen.

Sofern Garagen und/oder Carports innerhalb eines Abstandes von bis zu 2,0 m zur festgesetzten Straßenverkehrsflächen oder zu festgesetzten öffentlichen Grünfläche errichtet werden, ist zwischen Garage bzw. Carport und festgesetzter Straßenverkehrsfläche bzw. grünflächenseitig eine mindestens 1,0 m hohe, standortgerechte Hecke zu pflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Mauern und Stützmauern bis 1 m Höhe zulässig, sofern diese zur Geländemodellierung erforderlich sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.3 sind entlang der Grundstücksgrenze zum Quartiersplatz einheitlich gestaltete Pergolen mit Sichtschutz aus Holz zu errichten. Die Pergola ist hinter der festgesetzten Heckenpflanzung in einem Abstand von mind. 0,7 m zur Grundstücksgrenze zum Quartiersplatz zu errichten.

14.7 Gärten und Vorgärten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind die Gartenflächen sowie die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweiligen Terrassenflächen, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Hauseingänge und Müllsammelplätze. Dabei sind eine Grundstückszufahrt von maximal 4,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

14.8 Stütz- und Tiefgaragenaußenwände

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und WA 6 sind Stützwände sowie Wände von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die mehr als 0,8 m aus dem Erdreich ragen, durch Anpflanzungen von Rankgewächsen und/oder Hecken/Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

14.9 Abgrabungen

Abgrabungen des Geländes zur Belichtung von Kellerräumen oder Untergeschossen sind auf der zur öffentlichen Erschließung orientierten Gebäudeseite unzulässig.

14.10 Werbeanlagen

Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 2,0 m^2 zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind Werbeanlagen unzulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetzt (FStrG)

a) In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG), dürfen Hochbauten jeder Art sowie sonstige Anlagen (Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.) nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

b) In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

c) Es dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehres weder durch Lichteinwirkungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

d) Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

e) Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch). Eine Überprüfung betreffender zu überbauender Fläche sowie konkreter Verdachte ist vorzunehmen.

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 der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 ist abzuwarten.

3. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Stadt Leverkusen, Gemarkung Lützenkirchen der Erdbebenzone 0 und der geologische Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird verwiesen. Es wird empfohlen für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV und damit für die geplante Kindertagesstätte entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

<u>Bemerkung:</u> Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

4. 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen festgelegt worden.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. In angrenzenden Bereichen ist eine gestaffelte Bepflanzung vorzusehen, um eine Beschädigung der Hochspanungsleitung durch Baumumbruch zu vermeiden. Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind den betroffenen Leitungsbetreibern (Westnetz GmbH/innogy Netze Deutschland GmbH) bzw. deren Rechtsnachfolgern Planunterlagen des Vorhabens zur Prüfung und zur abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der hiervon betroffenen Leitungsbetreiber (Westnetz GmbH/innogy Netze Deutschland GmbH) bzw. deren Rechtsnachfolgern.

5. Fernwassertransportleitung DN 600

Im Bereich des Fester Weg verläuft eine Fernwassertransportleitung. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen von 8 m festgelegt worden. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Die Bestimmungen des Leitungsträgers (Bergische Trinkwasser Verbund-GmbH, Wuppertal) sind zu beachten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind die Wuppertaler Stadtwerke (WSW, Tel. 02193/50127 - 50119) zu beteiligen.

6. Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

7. Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken und innerhalb der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die umliegenden Bestandskanäle eingeleitet. Durch Errichtung von Stauraumkanälen ist Rückhalteraum zu schaffen.

8. Sonstiges

Bezüglich der unter Ziffer 11 verwendeten Begriffe und Verfahren zum Schallschutz wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. - oder Gutachten Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Pflanzvorschlagslisten

<u>Pflanzvorschlagsliste 1 - Straßenbäume</u>

- Rot-Ahorn (Acer rubrum)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia `Raywood´)
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Zerreiche (Quercus cerris)
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Kegelfeldahorn (Acer campestre `Elsrijk`)
- Spitzahorn cleveland (Acer platanoides `cleveland`)
- Spitzahorn Emerald Queen (Acer platanoides `Èmerald queen`)
- Purpur-Erle (Alnus x spaethii)
- Pyramiden - Hainbuche (Carpinus betulus `Fastigiata`)
- Pyramidenpappel (Populus nigra `Italica`)
- Säulen-Eiche (Quercus robur `Fastigiata`)
- Mehlbeere (Sorbus aria `Magnifica`)
- Winter-Linde (Tilia cordata `Greenspire`,`Rancho`oder `Roelvo`)

<u>Pflanzvorschlagsliste 2 - Bäume</u>

Baumarten sollten - sofern die Herkunft mit Nummer angegeben ist - aus dem Vorkommensgebiet 4 (Freie Landschaft) - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben gewählt werden.

Bäume I. Ordnung (großkronig):

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) <u>801 04</u>
- Trauben-Eiche (Quercus petraea) <u>818 06</u>
- Stiel-Eiche (Quercus robur) <u>817 06</u>
- Rotbuche (Fagus sylvatica) <u>810 07</u>
- Walnuss (Juglans regia)

Bäume II. Ordnung (mittelkronig):

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Sand-Birke (Betula pendula) <u>804 04</u>
- Hainbuche (Carpinus betulus) <u>806 04</u>
- Vogel-Kirsche (Prunus avium) <u>814 04</u>
- Wild-Birne (Pyrus communis)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Holz-Apfel (Malus sylvestris)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

<u>Pflanzvorschlagsliste 3 - (Schnitt-) Hecken</u>

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Eibe (Taxus bacatta)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigiata)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

<u>Pflanzvorschlagsliste 4 - Kletterpflanzen</u>

- Efeu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus) - mit Rankhilfe
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Geißblatt (Lonicera spec.) - mit Rankhilfe
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´)
- Waldrebe (Clematis montana) - mit Rankhilfe
- Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) - mit Rankhilfe

10. Richtfunkverbindungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Richtfunkstrecken.

Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. mit den betroffenen Mobilfunkanbietern (Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg) abzustimmen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen und deren Schutzkorridore hineinragen.

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Aufstellung Änderung Aufhebung Einleitung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ………………… bis ………………… stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Bebauungsplanentwurf 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 Abs. 2 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Bebauungsplanentwurf 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

……………………………………

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

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 2017 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 und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ………………… ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

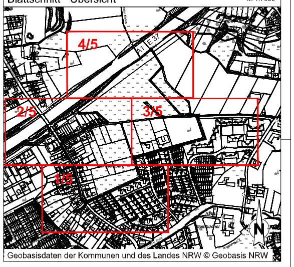
Leverkusen, den ……………………

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

……………………………………

Blattschnitt - Übersicht

M 1:7500



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 (HST 160) - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: $\text{NHN}_{(\text{HST 160})} = \text{NN}_{(\text{HST 100})} + 0{,}033$ m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich
dem Stand vom 19.09.2019. ……………………

……………………………………
……………………………………
……………………………………
Fachbereich Kataster und Vermessung

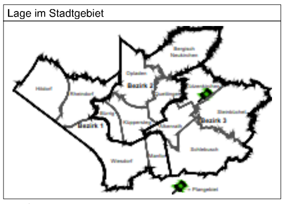
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

<u>Anmerkung :</u>
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

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 203/III
"Steinbüchel - Fester Weg"

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

……………………………………
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro FB 61 - 613 **Zuletzt gespeichert am: 20.04.2020**	……………………………………	……………………………………

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 18.03.2020 **BLATT 5/5**