# Bebauungsplan Nr. 237/I "Erweiterung P+R-Parkplatz/S-Bahnhof Rheindorf"

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride" festgesetzten Fläche sind die Errichtung und der Betrieb einer P+R-Anlage mit PkwStellplätzen, Stellflächen für Motorräder, Stellflächen mit Ladestationen für Elektrosautos, Fahrgassen, Beschriftungen sowie die erforderliche technische Ausstattung (z. B. Beleuchtung, E-Ladestationen, Anlagen zur Versickerung) zulässig.

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

**2.1 Maßnahmenfläche M1 „Gehölzstreifen"**

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 "Gehölzstreifen" ist als naturnahe, höhengestufte Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Arten (s. Pflanzenliste) als wiese nseitige Ergänzung der vorhandenen Baumreihe anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:
- Sträucher als mind. 3-jährige verpflanzte Sträucher, Höhe 80 - 120 cm,
- Reihenabstand 1,5 m, seitlicher Pflanzabstand 1,5 m,
- Abstand von der Flächenrändern 3 m.

Das Einfreiden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

Die jeweiligen Ansprüche an den Standort (insbesondere Sonnen- und Schattenverträglichkeit) sind zu beachten.

Im Bereich der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan genannten Hinweise für Einschränkungen bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

**2.2 Maßnahmenfläche M2 „Extensivwiese"**

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2** "Extensivwiese" ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln. Dazu soll in Ergänzung der bestehenden Mähwiese auf mindestens 50 % der Fläche und nach Vorbereitung des Saatbettes, in Streifen von je 6 m Breite eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 50 % Gräser, 50 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Ursprungsgebiet 02, Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden. Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06.). Säume von ca. 1 bis 2 m Breite entlang der Flächenränder sollen im zweijährlichen Turnus von der Mahd ausgenommen werden. Das Mähgut soll von der Fläche entnommen werden. Die Wiese soll ohne Einsatz von Düngern bzw. Bioziden, ohne Pflegeumbruch und Nachsaat bewirtschaftet werden.

Zur Strukturierung und Anreicherung sollen entlang der Grenze 15 Stück Sträucher gepflanzt werden.

Es gelten folgende Qualitäten und Pflanzabstände:
- Sträucher als mind. 3-jährige verpflanzte Sträucher, Höhe 80 - 120 cm,
- seitlicher Pflanzabstand 1,5 m, Abstand von der Grenze 1,5 m.

Das Einfreiden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

Im Bereich der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die auf der Planurkunde des Bebauungsplans genannten Hinweise für Einschränkungen bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

**2.3 Maßnahmenfläche M3 „Blumenwiese" mit Einzelbäumen und Großsträuchern**

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M3** "Blumenwiese" ist als extensiv zu pflegende Wiese zu entwickeln. Dazu soll eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 30 % Gräser, 70 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Ursprungsgebiet 02, Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden. Die Pflege der Wiese erfolgt als 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.06.). Säume von ca. 1 bis 2 m Breite entlang der Flächenränder und/oder als Inseln rund um die Bäume sollen im zweijährlichen Turnus von der Mahd ausgenommen werden. Das Mähgut soll von der Fläche entnommen werden. Die Wiese soll ohne Einsatz von Düngern bzw. Bioziden, und ohne Pflegeumbruch und Nachsaat bewirtschaftet werden.

Gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan sollen drei Laubbäume II. Ordnung und elf Bäume III. Ordnung sowie an der westlichen Grenze acht Großsträucher gepflanzt werden (s. Pflanzenliste).

Es gelten folgende Qualitäten:
- Bäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,
- Großsträucher als Solitäre, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 175 - 200 cm.

Die Baumgruben der anzupflanzenden Bäume sind gemäß FLL-Richtlinie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Grünfläche weist mindestens 12 m² auf. Davon sind mindestens 6 m² vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.

Je nach Standort sind die Bäume jeweils durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren durch Fahrzeuge zu schützen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die auf der Planurkunde des Bebauungsplans genannten Hinweise für Einschränkungen bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.
Das Einfreiden der Maßnahmenfläche mit einem Wildschutzzaun ist zulässig.

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

**3.1 Begründung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride**

Die Trennstreifen im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride festgesetzten Verkehrsfläche sind mit einer Blumenwiese zu begrünen. Dazu soll eine blütenreiche und ausdauernde Saatgutmischung (rd. 30 % Gräser, 70 % Kräuter für Standorte ohne extreme Ausprägung und regionaler Abstammung, Ursprungsgebiet 02, Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) nach jeweiliger Angabe des Herstellers ausgebracht werden.
Gemäß der Darstellung im Maßnahmenplan des LBP soll ein Laubbaum II. Ordnung und neun Bäume III. Ordnung (s. Pflanzenliste) gemäß den im LBP benannten Angaben gepflanzt werden.

Im Bereich der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind die in Teil C benannten Hinweise für Einschränkungen bei Pflanzmaßnahmen zu beachten.

**4. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Bäume und Gehölzstrukturen auf der als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche" gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**5. Baurordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

Werbeanlagen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche sind Werbeanlagen unzulässig.

## B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**1. Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung vom 03.04.1997 zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

**2. Höchstspannungsfreileitungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung sowie eine 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH (Dortmund).

**3. Elektrizitätsleitungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen eine Hauptversorgungstrasse mit 6 Mittelspannungskabeln sowie 7 Niederspannungskabeln der EVL.

**4. Fernwärmetransportleitung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Fernwärmetransportleitung der EVL.

**5. Wassertransportleitung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Wassertransportleitung der EVL.

**6. Wasserstoffpfeifenleitung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Wasserstoffpfeifenleitung der Evonik Technologie & Infrastruktur.

**7. Lichtwellenleiterkabel**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit eingelegten Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln der GasLINE GmbH & Co. KG.

**8. Telekommunikationsleitungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationskabel der EVL.

## C Hinweise

**1. Höchstspannungsfreileitungen (Schutzstreifen)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine 380-kV-Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH sowie eine 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Für diese Leitungen ist im Bebauungsplan jeweils ein Schutzstreifen (66 m bzw. jeweils 33 m beiderseits der Leitungsmittelachse sowie 62 m bzw. jeweils 31 m beiderseits der Leitungsmittelachse) festgelegt worden.
Innerhalb der eingetragenen Schutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen generell nicht zulässig. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH bzw. deren Rechtsnachfolgern Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und zur abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.
Als Anpflanzungen sind innerhalb der Schutzstreifen nur solche Pflanzen zulässig, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m nicht überschreiten. Anpflanzungen im Schutzstreifen sind mit der Amprion GmbH oder deren Rechtsnachfolgern abzustimmen.
Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind zu vermeiden. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.
Die Bestimmungen des Leitungsträgers (Amprion GmbH) sind zu beachten. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Abstimmung/Zustimmung mit der Amprion GmbH bzw. deren Rechtsnachfolgern.

**2. Bahnstromleitung (Schutzstreifen)**
Der Bebauungsplan ist in seinem nordöstlichen Geltungsbereich vom Teilabschnitt eines Schutzstreifens einer 110-kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn Energie GmbH betroffen.
Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifenbereich eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH jederzeit zugänglich bleiben.
Die Bestimmungen des Leitungsträgers (DB Energie GmbH) sind zu beachten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die DB Energie GmbH beteiligen.

**3. Elektrizitätsleitungen (Schutzstreifen)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen eine Hauptversorgungstrasse mit 6 Mittelspannungskabeln sowie 7 Niederspannungskabeln der EVL. Für diese Leitungen sind im Bebauungsplan Schutzstreifen (2 m bzw. jeweils 1 m beiderseitig der Leitungsachse) festgelegt.
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen sowie bei Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich sind Leitungsschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld ist die Lage und der Verlauf der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln.
Eine Beteiligung der EVL bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind der EVL zu melden. Die Schutzhinweise des Leitungsträgers (EVL) für Arbeiten im Bereich der Fernwärmetransportleitung sind zu beachten.

**5. Wassertransportleitung (Schutzstreifen)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Wassertransportleitung der EVL. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen (4 m bzw. jeweils 2 m beiderseitig der Leitungsachse) festgelegt.
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen sowie bei Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich sind Leitungsschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld ist die Lage und der Verlauf der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln.
Eine Beteiligung der EVL bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind der EVL zu melden. Die Schutzhinweise des Leitungsträgers (EVL) für Arbeiten im Bereich der Wassertransportleitung sind zu beachten.

**6. Wasserstoffpfeifenleitung (Schutzstreifen)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in seinem nordöstlichen Bereich durch den Verlauf einer Wasserstoffpfeifenleitung der Evonik Technologie & Infrastruktur betroffen. Für diese Leitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen (10 m bzw. 5 m beiderseitig der Leitungsachse) festgelegt.
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen sowie bei Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich sind Leitungssicherungsmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld ist die Lage und der Verlauf der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln.
Eine Beteiligung der Evonik Technologie & Infrastruktur bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind der Evonik Technologie & Infrastruktur GmbH zu melden. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers (Evonik Technologie & Infrastruktur) für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitung sind zu beachten.

**7. Lichtwellenleiterkabel (Schutzstreifen)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Kabelschutzrohr (KSR)-anlagen mit eingelegten Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln der GasLINE GmbH & Co. KG. Für diese Leitungen ist im Bebauungsplan jeweils ein Schutzstreifen (2 m bzw. jeweils 1 m beiderseitig der Leitungsachse) festgelegt.
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen sowie bei Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich sind Leitungsschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld ist die Lage und der Verlauf der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln.
Eine Beteiligung der GasLINE GmbH & Co. KG bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind der GasLINE GmbH & Co. KG zu melden. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers (GasLINE GmbH & Co. KG) für Arbeiten im Bereich der Lichtwellenleiterkabel sind zu beachten.

**8. Telekommunikationsleitungen (Schutzstreifen)**
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationskabel der EVL. Für diese Leitungen sind im Bebauungsplan Schutzstreifen (4 m bzw. jeweils 2 m beiderseitig der Leitungsachse) festgelegt.
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung sowie das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher nicht zulässig.
Bei Baumaßnahmen sowie bei Veränderungen der Geländeoberfläche im Schutzstreifenbereich sind Leitungsschutzmaßnahmen durchzuführen. Im Vorfeld ist die Lage und der Verlauf der Leitung durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen zu ermitteln.
Eine Beteiligung der EVL bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen. Arbeiten im Schutzstreifenbereich sind der EVL zu melden. Die Schutzhinweise des Leitungsträgers (EVL) für Arbeiten im Bereich der Telekommunikationsleitungen sind zu beachten.

**9. Richtfunkverbindungen**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Richtfunkstrecken.
Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei Baumaßnahmen eine Schutzzöhne von 26 m zu beachten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Bauarbeiten dürfen nicht in die Richtfunkstrassen und deren Schutzkorridore hineinragen.
Eine Beteiligung des Betreibers (E-PLUS & Telefonica) bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen.

**10. Bodenschutz**
Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.
Eine Beteiligung der UBB der Stadt Leverkusen bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen.

**11. Niederschlagswasser**
Das auf der P+R-Anlage und innerhalb der Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorzubehandeln und in die umliegenden Bestandskanäle einzuleiten.
Für Starkregenereignisse sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.
Das Plangebiet liegt wirklichnig in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf.
Eine Beteiligung der UWB der Stadt Leverkusen bei geplanten Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen.

**12. Bodendenkmalpflege**
Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflichs 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 abzustimmen.

**13. Kampfmittel**
Es existiert ein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet. Eine Überprüfung der Fläche vor Eingriffen, Erkundungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen ist erforderlich.
Es wird weiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) 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 Ordnung und Straßenverkehr der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

### Anhang 1

**PFLANZENLISTE**

Zertifizierte gebietsfremde Gehölze aus Vorkommensgebiet 1 - Nordeuropäisches Tiefland außer )**

Mittelkronige Bäume (II. Ordnung):

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus )* |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Wild-Birne | Pyrus communis |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Stadt-Linde 'Greenspire' | Tilia cordata 'Greenspire'(nur P+R)* |

Kleinkronige Bäume (III. Ordnung):

| | |
|---|---|
| Kornel-Kirsche | Cornus mas (nur P + R)** |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Kupfer-Felsenbirne | Amelanchier lamarckii (nur P +R)** |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana )* |
| Zweiggriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata )* |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna )* |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Holz-Apfel | Malus sylvestris |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina )* |

)* Heckpflanzen oder Einzelbäume gemäß potentiell natürlicher Vegetation.

## Legende

**Bestand** Katastergrundlage

| | |
|---|---|
| Wohngebäude | |
| Wirtschaftsgebäude | |
| Öffentliche Gebäude | |
| Bordstein | |
| Vorhandene Flurstücksgrenze | |
| Vorhandene Flurgrenze | |
| Höhe über NHN | z. B. 40.32 |
| Vorhandener Baum | |

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

| | |
|---|---|
| Straßenverkehrsflächen | |
| Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Park- und Ride-anlage | P+R |
| Öffentlicher Fuß- und Radweg | F+R |
| Öffentlicher Fuß-, Rad-, Wirtschaftsweg und Anlieger | F+R+W+A |

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

| | |
|---|---|
| Hochspannungsleitung (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) | |
| Begrenzung Schutzstreifen Hochspannungsleitung | |
| Leitungsachse unterirdisch (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) | |
| Begrenzung Schutzstreifen Leitungsachsen | |

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

| | |
|---|---|
| Private Gehölzfläche | |
| Private Grünfläche | |

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

| | |
|---|---|
| Flächen für die Landwirtschaft | |

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, z. B. M2 "Extensivwiese" | M2 |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | |
| Erhaltung von Bäumen | |
| Anpflanzen von Bäumen | |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes | |

## 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 / Einhaltung 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 Bebauungsplanentwurf mit Begründung 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

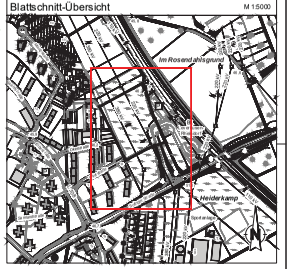
**Bekanntmachung und Inkrafttreten** (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der 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 1:5000




## 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
- Landesbauordnung - BauO NRW - in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) 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), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung

**Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage**

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS716/6/UTM Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LS) = 0.99992 zu korrigieren. Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM)/0.99992 (Korrekturfaktor +18 mm/100 m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Hauptnivellement" 1992 (DHHN92).

Projektbezogenes Bezugsnetz: NHN = HN + 0.034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

den Stand von .....

.....

ÖbVI Fachbereich Kataster und Vermessung (Unterschrift des ÖbVI)

Dieser Plan erfüllt die Mindestanforderungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungswerke 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 Le**
Fachbereich Stad
**Bebauungsplan**
**P+R-Parkplatz/S**

**Anlage 3**
zur Vorlage
Nr. 2021/0772

| | | |
|---|---|---|
| Gezeichnet/CAD: 613 - Wein | 613 - Projektleitung: Hennecke | 613 - Abteilungsleitung: |
| Zuletzt gesprochen am: 21.10.2021 | | |

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 22.09.2021 BLATT 1/1

Datum: 22.09.2021 Uhrzeit: 15:47 Dateiname: P:\Projekte\237 P+R Rheindorf\Bebauungsplan\Anlage 3 Bebauungsplan 237 I.dwg Layout: Layout1 Plotter: DWG To PDF.pc3 Papier: ISO A3 (420.00 x 297.00 MM) Maßstab: 1:1 Benutzer: Wein, Ute