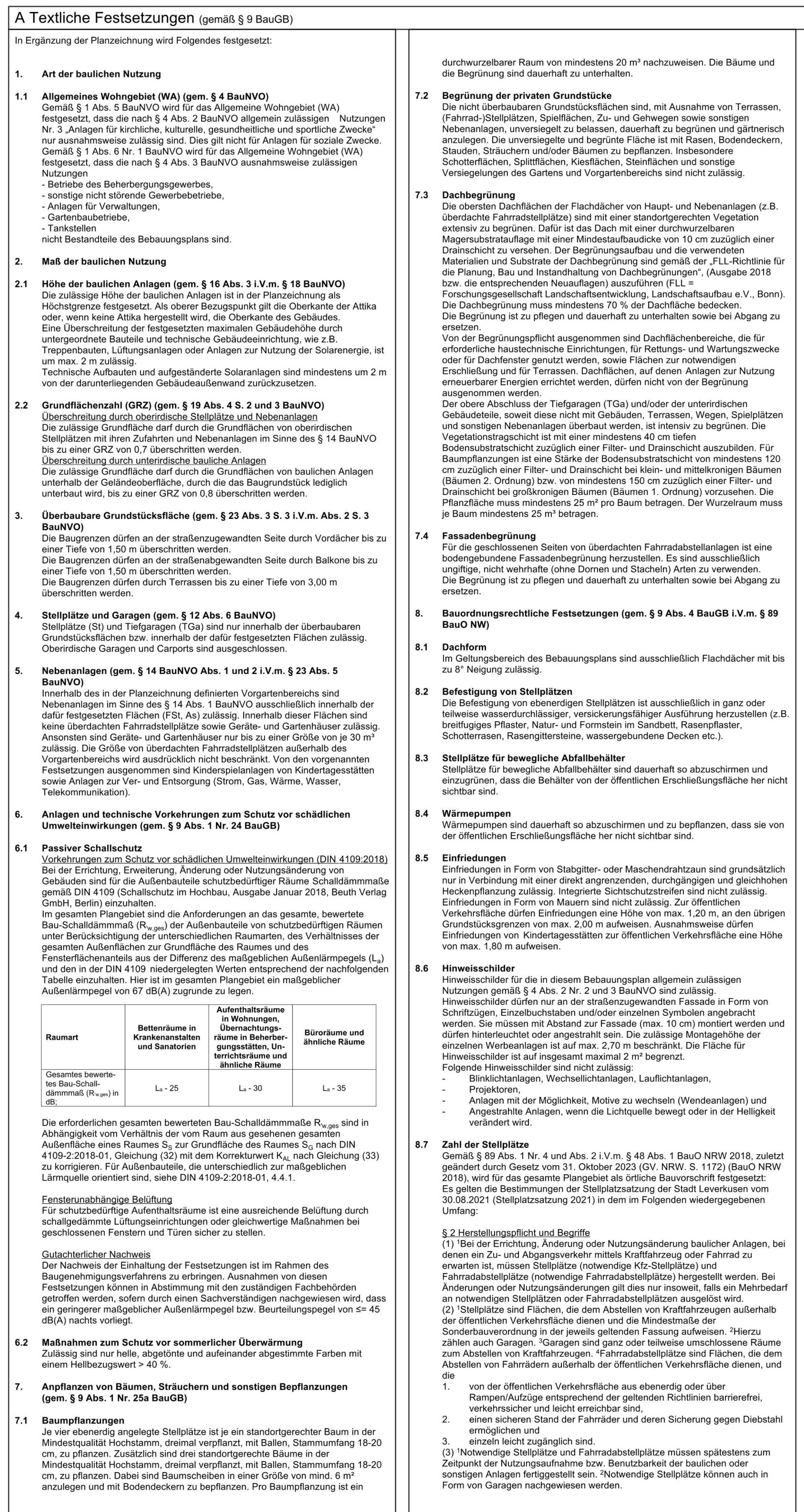


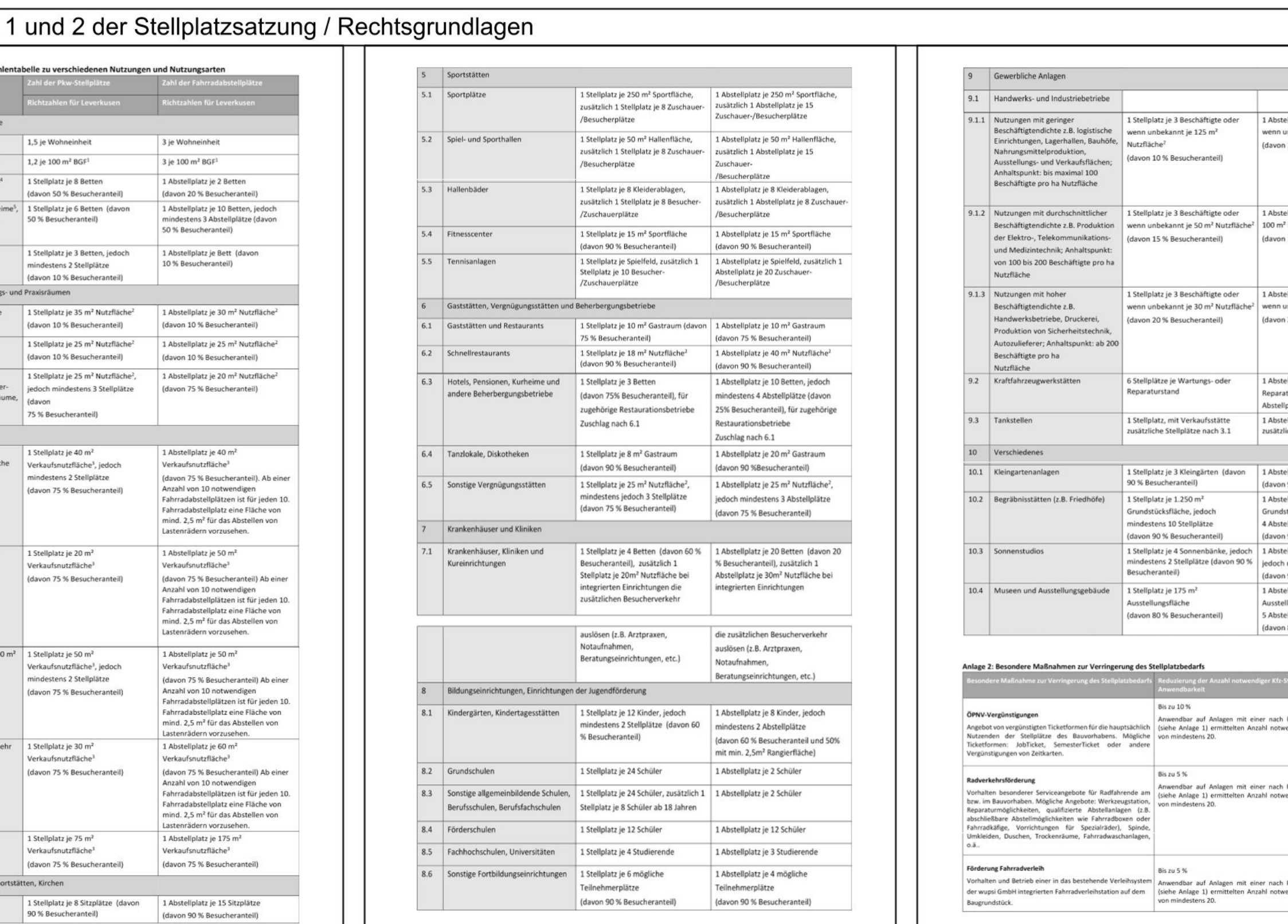
BLATT 1/1



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauVO)									
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:									
1. Art der baulichen Nutzung	durchwurzelbarer Baum von mindestens 20 m ³ nachzuweisen. Die Bäume und die Begrünung sind dauerhaft zu unterhalten.								
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVVO) Gemäß § 4 Abs. 5 BauNVVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die nachfolgenden Ziele, Zwecke und Interessen des öffentlichen Lebens, der Kultur, der Gesundheit und sportlichen Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies gilt nicht für Anlagen für soziale Zwecke. Gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 der Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - Betriebe des Betriebsbewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen zur Erhaltung, - Gartenbauflächen, - Tankstellen nicht beständige des Bebauungsplans sind.	7.2 Begrünung der privaten Grundstücke Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind, mit Ausnahme von Terrassen, (Fahrrad-)Stellplätze, Zufahrtsflächen, Grünflächen, Flächen für kleine Nebenanlagen, unversiegelt zu belassen, dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Die unversiegelte und begrünte Fläche ist mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern und kleineren Gehölzen sowie mit Laubbäumen, Laubbäumen, Schlehdornen, Kirschen, Pfaffenstacheln, Kirschen, Schlehdornen und sonstigen Verjüngungen des Gartens und Vorgartenbereichs sind nicht zulässig.								
2. Maß der baulichen Nutzung	7.3 Dachbegrünung Für oberirdische Flächen der Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen (z.B. überdeckte Fahrradstellplätze) sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magnetenauflage mit einer Entwässerung und einem Abflussrohr versehen. Der Dachstuhl muss so konstruiert sein, dass er den Anforderungen an Tragfähigkeit und Standsicherheit genügt. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Rettungs- und Wartungszwecke oder für Dachterrasse genutzt werden, sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und für Terrassen, Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen nicht von der Begrünung ausgenommen werden. Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGA) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist intensiv zu begrünen. Die Vegetationsart muss sich mit einer mindestens 40 cm hohen, selbstvermehrenden Bodenabdeckung aus einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Für Pumpenanlagen sind entsprechende oberirdische Anlagen mit mindestens 10 cm zusätzlicher Filter- und Drainschicht bei kleinen- und mittelgroßen Anlagen (Bäume in Ordnung) bzw. von mindestens 100 cm bei großen Anlagen (Bäume in Ordnung) zu setzen. Die Pflanzfläche muss mindestens 25 m ² pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m ² betragen.								
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 16 BauNVVO) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als Höchstgrenze festzusetzen. Die Höhen der Gebäude, die über der Geländeoberfläche liegen, sind im Sinne des § 16 Abs. 3 i.V.m. § 16 BauNVVO bis zu einer Höhe von 7,00 m überschritten werden. Überschreitung durch unterirdische Anlagen: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Höhe von 0,5 m überschritten werden.	7.4 Fassadenbegrünung Für die geschlossenen Seiten von überdeckten Fahrradstellanlagen ist eine bodengenaue Fassadenbegrünung (ohne Terrassen) fests. Es sind ausschließlich ungeputzte, nicht verholte (ohne Dämm- und Schutzschichten) Arten zu verwenden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.								
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4, 2 i.V.m. § 20 BauNVVO) Überschreitung durch oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Sinne des § 19 Abs. 4, 2 i.V.m. § 20 BauNVVO bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden. Überschreitung durch unterirdische Anlagen: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Höhe von 0,5 m überschritten werden.	8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 99 BauVO NW)								
2.3 Überbauung Grundstücksfläche (gem. § 23 Abs. 3, S. 3 i.V.m. Abs. 2, S. 3 BauNVVO) Die Baugenossen dürfen an der straßenseitigen Seite durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Baugenossen dürfen an der straßenseitigen Seite durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden. Die Baugenossen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.	8.1 Dachform Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer mit bis zu 10° Neigung zulässig.								
2.4 Stellplätze und Garagen (gem. § 19 Abs. 6 BauNVVO) Stellplätze (S) und Tiefgaragen (TGA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind ausgeschlossen.	8.2 Befestigung von Stellplätzen Die Befestigung von ebenen Stellplätzen ist ausschließlich in ganz oder teilweise wasserundurchlässiger, versickerungsfähiger Ausführung herzustellen (z.B. betruftes Pflaster, Natur- und Formstein in Sandbett, Rasterpflaster, Schotter, Regenwasserkanäle, Gittergitter, etc.).								
2.5 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVVO Abs. 1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVVO) Innerhalb des in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVVO ausschließlich innerhalb der dort festgesetzten Flächen (FS; A) zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind keine überdeckten Fahrradstellplätze sowie Geräte- und Gartenhäuser zulässig. Ansonsten sind Geräte- und Gartenhäuser nur bis zu einer Größe von je 30 m ² zulässig. Die Größe von überdeckten Fahrradstellplätzen außerhalb des Vorgartenbereichs wird ausdrücklich nicht beschränkt. Von den vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Anlagen zum Schutz vor Lärm, wie z.B. Schallschutzwälle, Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wärme, Wasser, Telekommunikation).	8.3 Stellplätze für bewegliche Altfahrzeuge Stellplätze für bewegliche Altfahrzeuge sind dauerhaft so abzumarkieren und einzuräumen, dass die Behälter von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.								
2.6 Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)	8.4 Wärmepumpen Wärmepumpen sind dauerhaft so abzumarkieren und zu bezeichnen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.								
3. Passiver Schallschutz Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018) Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten. Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bauschalldämmmaß ($R_{w,tot}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensteranteils sowie der Differenz des maßgeblichen Außenlärmspegels ($L_{A,w}$) und den in DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle festzusetzen. Hierbei gehen davon aus, dass der maßgebliche Außenlärmpegel von 67 dB(A) zugrunde zu legen.	8.5 Einfriedigungen Einfriedigungen in Form von Stabgitter- oder Maschengittern sind grundsätzlich nur in Verbindung mit einer dicht angeordneten, durchgängigen und gleichhöhen Schallschutzwand zulässig. Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Zur öffentlichen Verkehrshalle dürfen Einfriedigungen eine Höhe von max. 1,20 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen von max. 2,00 m aufweisen. Ausnahmen dürfen Einfriedigungen von Kindertagesstätten zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,80 m aufweisen.								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Raumart</th><th>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</th><th>Außenräume in Wohnungen, Räumen in Betriebs- und Geschäftsbauten, Unterrichts- und ähnliche Räume</th><th>Büro- und ähnliche Räume</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesamtes bewertetes $R_{w,tot}$-Schalldämmmaß [dB]</td><td>≥ -25</td><td>≥ -30</td><td>≥ -35</td></tr> </tbody> </table>	Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen, Räumen in Betriebs- und Geschäftsbauten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume	Gesamtes bewertetes $R_{w,tot}$ -Schalldämmmaß [dB]	≥ -25	≥ -30	≥ -35	8.6 Hinweisfelder Hinweisfelder sind die in diesem Bebauungsplan allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVVO sind zulässig. Hinweisfelder dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in Form von Schriftzügen, Einzelbuchstaben und/oder einzelnen Symbolen angebracht werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Wortgröße der einzelnen Verbanneinheiten ist auf max. 10 cm begrenzt. Die Fläche für Hinweisfelder ist auf insgesamt maximal 2 m ² begrenzt. Folgende Hinweisfelder sind nicht zulässig: - Bildtafeln, Wechselbilder, Lauflichtanlagen, - Projektoren, - Anlagen mit der Möglichkeit, Melde- zu wechseln (Wandelanzeigen) und - Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.
Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen, Räumen in Betriebs- und Geschäftsbauten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume						
Gesamtes bewertetes $R_{w,tot}$ -Schalldämmmaß [dB]	≥ -25	≥ -30	≥ -35						
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R_{w,tot}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenflächen eines Raumes S_A zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109:2018-10, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{RA} nach Gleichung (33) zu berechnen. Für Außenräume können die in der Tabelle angegebenen maßgeblichen Lärmlinien orientiert sind, siehe DIN 4109:2018-10, 4.4.1.	8.7 Zahl der Stellplätze Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.09.2018 (NRW-Gesetz vom 20.09.2018), wird für das gesamte Plangebiet als örtliche Bauvorschrift festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen vom 30.08.2021 (Stellplatzsatzung 2021) in dem in folgendem wiedergegebenen Umfang: § 2 Herstellungspflicht und Begriffe (1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei den ein Zu- und Abgangsweg zum öffentlichen Bereich vorhanden ist, ist zu erwarten, ist müssen Stellplätze (notwendig KFz-Stellplätze) und Fahrradstellplätze (notwendige Fahrradstellplätze) hergestellt werden. Bei Änderungen bestehender Anlagen sind die Mindestanforderungen an Stellplätze an vorhandenen Stellplätzen oder Fahrradstellplätzen ausgestellt wird. (2) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen und die in der Regel durch einen Sonderbauvorrichtung in der jeweils geltenden Fassung ausgelegt. Hierzu zählen auch Garagen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, die durch eine Stellfläche mit der dem Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen, und die - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenfalls oder über Rampen/Aufzüge entsprechend der geltenden Richtlinien barrierefrei, vertikalreich und leicht erreichbar sind; - einen sicheren Stand der Fahrzeuge und deren Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen und - einzeln leicht zugänglich sind. (3) Notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.								
Fensterunterläufige Begrünung Für schutzbedürftige Außenräume ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.									
Gärtnerischer Nachbarschaft Der Nachbarschaft der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugesamtheitswesens zu berücksichtigen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können im Einzelfall durch die zuständigen Behörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspunkt von ± 45 dB(A) nachvollziehbar ist.									
Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung Zulässig sind nur hell-, abglanz- und auflaufender glänzende Farben mit einem Hellwertzuwert > 40 %.									
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO)									
1. Baumpflanzungen Je vier einseitig angelegte Stellplätze ist ein standortgerechter Baum in der entsprechenden Qualität, mindestens dreimal verpflanzt, mit Ball									

	(5) Die Regelungen zur Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung, deren Anzahl sowie deren Anforderungen nach §§ 13, 18 Sonderbauverordnung NRW sind der jeweils geltenden Fassung beliebig unterböhrt.				
	\$ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze (1) "Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen." Alternativ kann ein Vergleichsverfahren oder ein vergleichsweise ausgefallenes Gutachten vom Bauherrn vorgelegt werden, wenn die zuständige Behörde dies empfiehlt. (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungen in Anlage 1 nicht vorgesehen sind, richtet sich die Anzahl der Stellplätze und der Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in Anlage 1 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtschnur heranzuziehen. (3) Bei der Ermittlung des Bedarfs ist auf die Qualität der Einzelfahrverpflichtung von Seiten der zur Herstellung von Stellplätzen Verpflichteten zu überprüfen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. (4) Die Herstellungsgründe für Stellplätze können, je nach Qualität der ÖPNV-Anbindung des betreffenden Standortes, wie folgt reduziert werden:				
	ÖPNV-Quadratmeter Kriterien	Reduzierung notwendiger Stellplätze um ...			
	Sehr gut	Hauptpunkt des schneebengebundenen Verkehrs -in max. 500 m Fußläufigkeit Entfernung oder: Bushaltestelle mit Schnellbus-Direktanbahn an SPNV-Haltesystem -in max. 300 m Fußläufigkeit Entfernung oder: in max. 300 m Fußläufigkeit Entfernung bis zum nächsten S-Bahn Haltepunkt innerhalb von 10 Minuten (Bedeutung der Haltestellen durch Linienbeschriftung mit mindestens 10 Minuten (Mo-Sa zwischen 6-19 Uhr)	30 %		
	gut	Bushaltestelle Hauptpunkt Schönbuch (KVB Linie 4) -in max. 300 m Fußläufigkeit Entfernung oder: in max. 15 Minuten Fußläufigkeit (Mo-Sa zwischen 6-19 Uhr)	20 %		
	Hauptpunkte mit Mobilstationen	Mobiltelefon-Mobilfunk -vorgeschrieben ÖPNV-Hauptpunkte der Qualitätskriterien, die zusätzlich als Mobilfunkstation (im Sinne der Mobil Station Nr.4) ausgebaut sind	5 % zusätzlich		
	<i>"mit Ausnahme des Schönbucher Schönbuch (KVB Linie 4)"</i>				
	"Die Reduzierung notwendiger Stellplätze nach Satz 1 ist jeweils im Einzelfall durch die zur Herstellung notwendigen Stellplätze verpflichtet durch Baurecht nachzuweisen." Dieser Nachweis ist von der zuständigen Behörde zu prüfen. (4) Bei baulichen Anlagen mit verschiedenen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und der Fahrradabstellplätze am größten gleichzeitigen Bedarf; wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist, § 4 Abs. 1 gilt auch für die wechselseitige Nutzung. (5) "Stellt die Gesamtheit der nach Richttafelanteile in Anlage 1 ermittelten notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem öffentlichen Massträumen zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich ergebende Anzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder gemindert werden. ("Ein öffentliches Massenträumnis ist nach dem Bauherrn mittels Verkehrsgutachten oder eines gleichsam aussagekräftiges Gutachters zu beurteilen." (6) Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachrechnungen, ist auf genau folgende auflaufenden: (7) Entsteht in Folge einer Änderung oder Nutzungsänderung, die den Wohnort einen, ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen, so muss der entstehende Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen nicht hergestellt werden, soweit nicht mehr als 50 m² Wohnfläche und nicht mehr als eine Wohneinheit durch die Nutzungsänderung oder die Änderung geschaffen werden. "Sollten die vorgenannten Voraussetzungen übertrieben werden, ist die Anzahl notwendiger Stellplätze vollumfänglich herzustellen." Die vorstehende Ausnahme kann nur einmal pro Grundstück in Anspruch genommen werden und ist als Baualast einzutragen. (8) Ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem betreffenden Grundstück oder auf einem anderen Grundstück in zunehmender Entfernung (siehe \$ 4 Abs. 1 & 4) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so ist die Möglichkeit zur Ablösung der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 gegeben. (10) "Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze kann, gemäß den besonderen Maßnahmen der Anlage 2, um maximal 30 % ausgesetzt werden, solange und soweit nachgewiesen wird, dass der Stellplatzbedarf durch diese Maßnahmen nachhaltig verringert wird und sowohl die in Anlage 2 definierten Voraussetzungen gegeben sind, als auch besondere Maßnahmen sind flächennutzungsrechtlich zu sichern und vom Bauherrn bzw. Eigentümer eigenständig sowie laufend nachzuweisen." Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befriedigten Aussetzung vorbehalten, gilt die Stellplatzerstellungspflicht als erfüllt. "Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Ausschlusszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht gegeben sind, nicht bestätigt werden kann. Der Widerruf der Aussetzung aufgrund der Nichtvorhaltung der vereinbarten besonderen Maßnahmen oder der Nichteinhaltung der Nachweise zieht eine vollständige Herstellung oder Ablosung nach sich." "Notwendige Stellplätze sind vollständig herzustellen und nur, wenn eine Herstellung dieser unzumutbar wäre, abzulösen." Die Höhe der Ablösesse Summe bemisst sich an dem Zeitpunkt des erstmaligen Entstehens der Stellplatzpflicht und beträgt das Doppelte der Ablösese Summe für notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nach § 5. (11) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann gemäß Absatz 3 und Absatz 10 zusammengezogen um maximal 40 % reduziert werden.				
	\$ 4 Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze (1) Stellplätze sind auf dem Baumgrundstück oder in unmittelbarer Entfernung (Fußläufige Entfernung bei Wohngebäuden max. 300 m, bei Nicht-Wohngebäuden max. 500 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. "Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baumgrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind." (2) Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. "Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderanlagen (Sonderbaubauordnung NRW) herzustellen und zu betreiben." (3) "Notwendige Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. "Hintereinanderliegende notwendige Stellplätze sind bei Endnutzungen auszuführen." (4) "Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf dem Baumgrundstück mit Nähe zum Eingangsbereich und nur in Ausnahmefällen in unmittelbarer Entfernung (Fußläufige Entfernung max. 100 m) davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Fahrradabstellplätze auf dem Baumgrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind. "Die zentrale Kontrolle der Stellplatzpflicht ist zu gewährleisten durch gute Einsehbarkeit und Beleuchtung zu gewährleisten. "Notwendige Fahrradabstellplätze für den Besucheranteil einer Nutzung nach Anlage 1 müssen in Ergänzung zu Absatz 2 Satz 4: 1. eine Fläche von mindestens 1,5 m ² pro Fahrzeug zusätzlich der jeweiligen notwendigen Verkehrsfälle haben, 2. eine Anordnungsform geben für den Fahrradbereich haben, 3. dem Fahrer durch einen Anlehnbehälter einen sicheren Stand ermöglichen, 4. mindestens in Abstand von 1,20 m ineinander angeordnet werden, wenn mehrere Anlehnbehälter nebeneinander aufgestellt werden und				
	5. im Abstand von 1,50 m ineinander angeordnet werden, wenn die Doppelaufstellung von Fahrrädern an mehreren nebeneinander liegenden Anlehnbehältern ermöglicht werden soll.				
	"Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Schüler, Studierende oder sonstige dauerhafte Nutzer einer Einrichtung nach Anlage 1 müssen darüber hinaus: 1. ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrradabstellplätzen überdacht werden und 2. neben 11 notwendigen Fahrradabstellplätze eine zusätzliche Fläche von mindestens 1,5 m ² zum Abstellen von Lastenfahrrädern oder Kinderanhängern vorzusehen, sodass sich ein Abstand von insgesamt 3 m ² zusätzlich der jeweiligen notwendigen Verkehrsfälle ergibt. "Notwendige Fahrradabstellplätze für Bewohner sind in abschließbaren und witterungsgeschützten Räumen oder Fahrradboxen herzustellen und so zu dimensionieren, dass ein Einfahren, Ausfahren und Abstellen der Fahrräder ohne weitere Rangieroperationen und das Umräumen von anderen Fahrrädern möglich ist. "Solche Räume oder Fahrradboxen sind in Ergänzung zu Absatz (5) mit Steckdosens (230V) zum Aufladen von elektrisch unterstützten/betriebenen Fahrrädern auszustatten. (6) Für notwendige Kfz-Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen herzustellen sind, gilt das Gebäude-Elektronikinfstruktur-Gesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung. (7) "Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Fahrradabstellplätzen sind für mindestens 10 % der hergestellten Fahrradabstellplätze die Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von vorbereiteter Infrastruktur (Leandroff) zu schaffen," § 3 Abs. (6) gilt entsprechend.				
	\$ 5 Ablösung (1) "Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Fahrradabstellplätze aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen oder Fahrradabstellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen Verpflichteten in die Stadt Leverkusen einen Ablösebetrag nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze zahlen. Die Herstellungs-kosten für notwendige Stellplätze betragen [...] [...] - [...] [...], 15.000 EUR [...]." (2) Vorratshalter der Regelungen der Abs. 4 und § 6 beträgt die je Stellplatz zu zahlende Geldbetrag 100 vom Hundert der Ablösebeträge nach Abs. 1 und somit [...] [...], 15.000 EUR [...]." (4) Ausnahmen von Abs. 3 bestehen bei 1. [...] 2. [...] 3. Wohnbauvorhaben, die nach dem Wohnung-Förderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung gefordert werden 4. [...] 5. Bauvorhaben, die für öffentliche Zwecke genutzt werden sollen (5) Die Kosten der Herstellung der Stellplätze sind zu berücksichtigen für die für die Untergrundlegung eines Vorhabensstandortes von 80 vom Hundert der Herstellungskosten der je Stellplatz zu zahlende Betrag von [...] [...], 12.000 EUR [...]." gilt. (7) Die Höhe des Ablösungsbetrages für notwendige Fahrradabstellplätze ist [...] [...], 600 EUR [...]." festgelegt.				
	(Anlagen siehe unten)				
	Die hier wiedergegebenen Bestimmungen der Stellplatzsatzung 2021 regeln die in § 4 Abs. 1 Nr. 1 Bauo NRW 2018 genannten Metern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abschließend und ausschließlich. Die hier wiedergegebenen Bestimmungen gelten im Plangebiet ungeachtet der allgemeinen Geltungsdauer der Stellplatzsatzung 2021 abschließend und ausschließlich fort.				
	"Der Begriff der BGF (Bruttogrundfläche) ist grundsätzlich gemäß der Regelung der DIN 277 zu definieren (Bruttogrundfläche = Summe der Grundstücks-Grundrissflächen einschließlich aller Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 2 Nr. 1, und deren konstruktive Umkleenisse). Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass für die hier erforderliche Berechnung die VF (Verkehrsfäche) von der BGF (Bruttogrundfläche) abgezogen werden muss (so lautet Stellplatzsatzung 2021 Abs. 4 Nr. 1)." "Der Begriff Netto-Nutzen ist grundsätzlich entsprechend der Regelung der DIN 277 zu definieren (Netto-Nutzen = Größtmögliche Fläche, die der Nutzer mehr respektive "die der Netto-Raumfläche (NRF), der der Nutzen des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient"). "Grundsätzlich ist dem Kundenvertrag dienendes Raum mit Ausnahme von Fluren, Treppenhallen, Toiletten, Wartezeiten und Garagen "Grundsätzlich ist dem Kundenvertrag dienendes Raum mit Ausnahme von Fluren, Treppenhallen, Toiletten, Wartezeiten und Garagen "Grundsätzlich ist der Nettogewinn ist grundsätzlich entsprechend der Definition des Nettogewinns nach § 7 des Rahmenvertrags Nr. 1/NRW (Anlage 1) / Betreiber je 1-Kinderkammer, plus weniger Personengeld, Heizung, Reinigung, Hauswirtschaft, Wärme, Zufuhrkosten, Telefonieamt (m.F.S.) "Grundsätzlich ist der Betriebszuschlag gemäß Übergangsvorsatz nach § 302 BGB (R 3) zu berechnen (Betriebszuschlag = 2 Personen x 1,50 € = 3,00 €). Sie Senorenverwaltung erhält eine Pflotegebet nach den Zeiten ggf. abweichen.				

Verfahrensvermerke	
Aufstellung (§ 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 24.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am 13.11.2024 öffentlich bekannt gemacht worden.	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen 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 örtlicher Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf 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 BauGB) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen 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 örtlicher 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 vorgeschriebenen Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungs Begründung 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 örtlich 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 1:5000	
N	

[illegible]