Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad"

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit **§ 4 BauNVO**

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 Beherbergungsbetriebe,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit **§§ 16 und 18 BauNVO**

Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße nicht über- und das Mindestmaß, soweit es festgesetzt ist, nicht unterschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Dachdeckung bzw. deren höchster Punkt.

Bei Zwerchhäusern darf die Höhe des obersten Wandabschlusses die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit **§ 23 (5) BauNVO**

Auf den in der Planzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Mülltonnenboxen, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit **§12 (6) BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5 Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. Kommunikationsleitungen ausschließlich unterirdisch zulässig.

6 Grenzbäume
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Die Erschließungsflächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder großfugigem Pflaster auszuführen. Ihre Gesamtfläche darf einschließlich der mit dem Gehrecht nach Punkt 10 belasteten Flächen 450 m² nicht übersteigen.

6.2 Je Gartenparzelle ist maximal je eine Hütte bis zu 30 m² umbauten Raum zulässig, sofern die Gartenparzelle eine Größe von mindestens 300 m² aufweist. Freistehende sind ohne feste Überdachung bis zu einer Größe von 10m² zulässig.

6.3 Die Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen ist innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.

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

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind je angefangene 250 m² Gartenland 1 Obstbaum - Walnuss sowie Obstbäume in standortgerechten Sorten - als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder nicht tragende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 14/16 cm.

Empfohlene Obstbaumsorten

Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Zwetschgen
Bohnapfel	Conference	Gr. Schwarze Knorpelk.	Bühler
Boskop	Esperens	Gerdapfel	Frühzwetschgen
Herbstrenette	Herrenb.	Hedelfinger Riesen	Gr. Grüne
Schafsnase	Oulin Giraw.		Reneclaude
Kaiser Wilhelm	Winterbergamotte		Hauszwetsche
Cinbrio	Köstl. aus Charneu		
Klarapfel			
Jakob Lebel			
Gelber Edelapfel			

Das Anpflanzen und der Ersatz von bestehenden Koniferen sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen und in den Hausgärten im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Vorgartenbereiche unzulässig. Koniferenhecken sind insgesamt unzulässig.

8 Anpflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB

8.1 Innerhalb der privaten Grünfläche ist in den mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch, mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150cm Abweichungen sind in Abhängigkeit von der gewählten Pflanzenart zulässig.

Empfohlene Bäume:

Acer campestre/ Feld-Ahorn	Carpinus betulus/ Hainbuche
Fraxinus excelsior/ Esche	Prunus padus/ Traubens Kirsche
Sorbus aucuparia/ Eberesche	Taxus baccata/ Eibe

Empfohlene Sträucher:

Cornus alba/ Weißer Hartriegel	Rosa pimpinellifolia/ Dünen-Rose
Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa/ Wein-Rose
Cornus mas/ Kornelkirsche	Ribes alpinus Schmidt/ Alpenbeere
Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen	Salix purpurea in Sorten/
Hedera helix/ Efeu	Purpur-Weide
Ilex aquifolium/ Stechpalme	Salix rosmarinifolia/Rosmarin-Weide
Ligustrum vulgare/ Gemeine Heckenkirsche	Taxus baccata/ Eibe
	Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball

8.2 Innerhalb der privaten Grundstücksfläche im freigesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist in dem mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150cm.

Für Schnitthecke geeignete Gehölze:

Carpinus betulus/Hainbuche	Ligustrum vulgare/Gemeiner Liguster

Für frei wachsende Hecken geeignete Gehölze:

Cornus alba/Weißer Hartriegel	Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa/ Wein-Rose
Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia/ Dünen-Rose
Ilex aquifolium/ Stechpalme	Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare/ Liguster	

8.3 Innerhalb der öffentlichen Straßen sind Bäume in einer Mindestqualität von Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Stammhöhe anzupflanzen.

Empfohlene Bäume

Acer platanoides "Cleveland"/ Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare"/ Spitz-Ahorn "Columnare"
Carpinus betulus/ Hainbuche
Corylus columa/ Baumhasel
Pyrus caucasica/ Kaukasische Wildbirne
Quercus/ Eiche

8.4 Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Fläche von 8 m² nicht unterschreiten. Sie sind flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen und Blausden zu bepflanzen bei mindestens 6 Bäm/ oder mit Rasensaatgut anzusäen.

8.5 Straßenbäume und Bäume im festgesetzten Sondergebiet sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche, deren Standort an von Kraftfahrzeugen benutzbare Flächen grenzen, sowie deren Wurzelraum (Baumscheibe, Pflanzinsel) sind vor mechanischen Schädigungen (Pflanzenarrise, Wurzelraumverdichtung) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anordnung von Findlingen, Pollern, Baumschutzgitern, Hochbordes) dauerhaft zu schützen.

8.6 Bäume, für die im Plan eine Bindung zum Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, sind zu erhalten und bei Abgang aus bodenständigen, heimischen Gehölzen zu ersetzen.

9 Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 hingewiesen vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) verwiesen.

9.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume die Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile wie schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel in dB(A)	erforderl. Result. Schall-dämmmaß R'w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können in Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten - geringe Schalldämmmaße ausreichend sind.

9.2 Zum Schutz der Freisitzbereiche im WA2 und im WA3 sind die Zwischenräume zwischen den Gebäuden und der nicht angebauten Grundstücksgrenze durch Garagen oder - sofern keine Flächen für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind - durch sonstige geeignete Nebenanlagen mit einer Höhe von mindestens 2m zu schließen.

9.3 Im Bereich der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für die bestehende Schießanlage eine lärmmindernde Konstruktion der Außenwände mit einem Schalldämmmaß von >50dB(R'w, res nachzuweisen. Außentüren sind mit einem Schalldämmmaß von >45dB(R'w, res auszuführen. Zu- und Abluftöffnungen sind mit geeigneten Schalldämmlüftern zu versehen.

9.4 Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben mit Ausnahme des Gebäudes im westlichen Baufenster des Gebietes WA1sind in Anwendung des § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB so lange unzulässig, wie der unter 9.3 festgesetzte Nachweis nicht erfolgt.

9.5 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung der Gebäude innerhalb der Gebiete WA1, WA4 und WA5 mit Ausnahme des Gebäudes im westlichen Baufenster des Gebietes WA1 erst zulässig, wenn die Regelbebauung in den Gebieten WA2 und WA3 errichtet ist.

10 Geh- und Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

10.1 Die im Plan mit "GFL" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der jeweils hieran unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke ohne eigene gemeinsame Grenze mit der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu belasten.

10.2 Die im Plan mit "G" festgesetzte Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet und der Grenze des Plangebiets ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 86 (1) BauO NRW

1 Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

1.1 Wohngebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.

1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und -einschnitten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachabstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Traufläge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50m einhalten.

1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Verderkante mit der Dachhaut.

1.5 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind ausschließlich schwarze oder anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Errichtung von blendfreien Gonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

2 Fassadengestaltung

2.1 Fassaden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind in heller Farbtönen zu gestalten. Der Helligkeitsgrad der gewählten Farben muss mindestens 60 betragen.

2.2 Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässigen Hütten sind aus Holz zu errichten und nur in holzbetonten, hell- bis dunkelbraunen Tönen zulässig.

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und der festgesetzten privaten Grünfläche sind ausschließlich als Maschendrahtzaun, als Stab-Gitter- Zaun und als Holz-Senkrechtlattenzäune jeweils bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie als Schnitt- und frei wachsende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.

3.2 Stellplätze für Mülltonnen sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, baw in die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von dieser nicht einsehbar sind.

4 Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 65 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Grünflächen nachgewiesen werden.

III Hinweise

1 Geophysik, Erdbebensicherheit

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Erdbebenzonen 1 und Null in der Untergrundkasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2005). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin; zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

3 Versickerung

Gemäß §51a Landeswassergesetz NW vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 11.12.2007, besteht die Pflicht anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Weitere Hinweise zur Versickerung sind dem Hydrogeologischen Gutachten des Büro F.G. Müller vom 30.11.2006 zu entnehmen.

4 Straßenplanung

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Ausnahme der Festsetzungen der Straßenbäume unverbindlich.

Verfahrensvermerke

Aufstellung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschlussdes Ausschusses ist am 15.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 08.11.2007 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
.....

Abwägung und Satzungsbeschluss
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 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

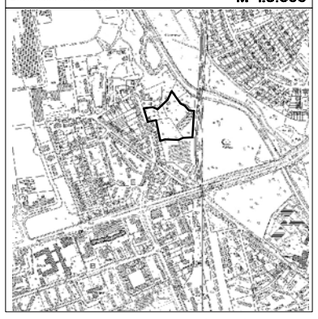
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

Bekanntmachung / In-Kraft- Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

Blattschnitt - Übersicht M 1:5.000



Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude	
Nebengebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachtdeckel	
Geländehöhe im Bestand in Meter über NN	z.B. 124,0m
Neue Höhe über NN	z.B. (41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	

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

Kleinsiedlungsgebiete §2 BauNVO	WS
Reine Wohngebiete §3 BauNVO	WR
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO	WA
Besondere Wohngebiete §4a BauNVO	WB
Dorfgebiete §5 BauNVO	MD
Mischgebiete §6 BauNVO	MI
Kerngebiete §7 BauNVO	MK
Gewerbegebiete §8 BauNVO	GE
Industriegebiete §9 BauNVO	GI
Sondergebiete §10 BauNVO (die der Erholung dienen)	SO
Sondergebiete §11 BauNVO	SO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs 2 und §17 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B.	(0,6)
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	II
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	I II - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	(II)
max. zulässige Traufhöhe in Meter über NN	z.B.	THmax. 60,50
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN	z.B.	FHmax. 65,00
min. zulässige Firsthöhe in Meter über NN	z.B.	FHmin. 64,00
Gebäude Oberkante über NN	z.B.	OK 124,0m üNN
max. zulässige Traufhöhe in Meter über NN für Garagen	z.B.	Ga*THmax. 56,80
zwingende Firsthöhe in Meter über NN für Garagen	z.B.	Ga*FHmax. 59,80

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)

Offene Bauweise	O
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	D
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Geschlossene Bauweise	g
Baulinie	
Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	
Abweichende Bauweise	a
Familienhäuser	FH
Sozialer Wohnungsbau	SWB
Hinder-Schl-ehlungene Gallerhöf- und Atriumhäuser (§ 17 Abs.2 BauNVO)	GAH
Hauptfirstrichtung	
Flachdach	FD
Satteldach	SD
Walmdach	WD
Pultdach	PD
Dachneigung von bis	z.B. 35° - 45°
Geneigtes Dach	DN

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Verwaltungen	
Schule	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Post	
Schutzbauwerk	
Feuerwehr	

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Überhangbereich, von Einbauten und Gehölzen freizuhalten	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	
Parkbucht	
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	F
Fußgängertunnel	FT
Fußgängersteg	FST
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung	
Arkade	
Treppe	
Rampe	
Maxirast	1:5
Brücke	
Bahnanlagen	

Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität	
Gas	
Fernwärme	
Wasser	
Abwasser	
Abfall	
Ablagerung	

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

Oberirdisch	
Unterirdisch	

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche	
Freizeitgärten	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz	
Badeplatz / Freibad	
Friedhof	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen	
Hafen	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Hochwasserrückhaltebecken	
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Schutzgebiet für Oberflächengewässer	
Wasserschutzzone z.B. IIIa	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttung	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	

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

Flächen für die Landwirtschaft	
Flächen für Wald	

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	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Anpflanzen von Bäumen	
Anpflanzen von Sträuchern	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	
Erhaltung von Bäumen	
Erhaltung von Sträuchern	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Nachrichtliche Übernahme)	
Naturschutzgebiet	N
Landschaftsschutzgebiet	L
Naturdenkmal	ND
Geschützter Landschaftsbestandteil	LB

Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmassnahmen (§9 Abs.6, §172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	EM
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	EM

Kriegsbauten (öffentliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen	
Sonstige Planzeichen	
Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung / Richtfunkbereiche mit Schutzbereichen und Mindestmaße (§9 Abs.5 BauGB)	z.B.
Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B. F min. 1000m²
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B. b min. 20m
Mindestlänge der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3BauGB)	z.B. l min. 40m
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22)	
Stellplätze	St
Gemeinschaftsstellplätze	GSt
Garagen	Ga
Gemeinschaftsgaragen	GGa
Fläche mit Beschränkung für Nebenanlagen - Vorgarten	Vg
Bei künftiger Nutzungsänderung von Flächen, der durch bestimmte städtebauliche Gründe erforderlich sind (§9 Abs.2 Nr. 9 BauGB)	z.B.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)	GFL
Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	G
Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	F
Geh-, Fahr- Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke ohne eigene Grenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche	GFL
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	
Grenze der Lärmpegelbereiche LBP II	
Grenze der Lärmpegelbereiche LBP III	
Grenze der Lärmpegelbereiche LBP IV	
Grenze der Lärmpegelbereiche LBP V	
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers erforderlich sind	
Aufschüttung	
Abgrabung	
Stützmauer	
Höhenlage bei Festsetzungen	
Oberkante z.B.	OK
Unterkante z.B.	UK
Gelweg	124,0m üNN

Brücke	124,0m üNN
Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungs massnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs.5 und 6 BauGB)	
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs.6 BauGB)	
Genze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Abstand paralleler Linien von den nachstehenden m	z.B.
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze	
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
Vorgeschlagene Gartengrenze	
Gehölzbestand	

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen 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 Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen ("Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Maßstab:1:500
Koordinaten linker unterer Kartenrand: X= 25 71743,10 Y= 56 56138,55

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB
Nr. 170/I "Mauspfad"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

- Katastergrundlage
Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 04. August 2009
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das verschobene Netz der Preussischen Landesaufnahme LS78_R7KO7)

Fachbereich Kataster und Vermessung .....

Planausfertigung: Offenlageexemplar

Planung:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
STADTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT SCHULTEN STERNBERG UND HEINEMANN Dr.-Ing. B. Heinemann Dipl-Ing. R. Thienelt		

BLATT 1/1