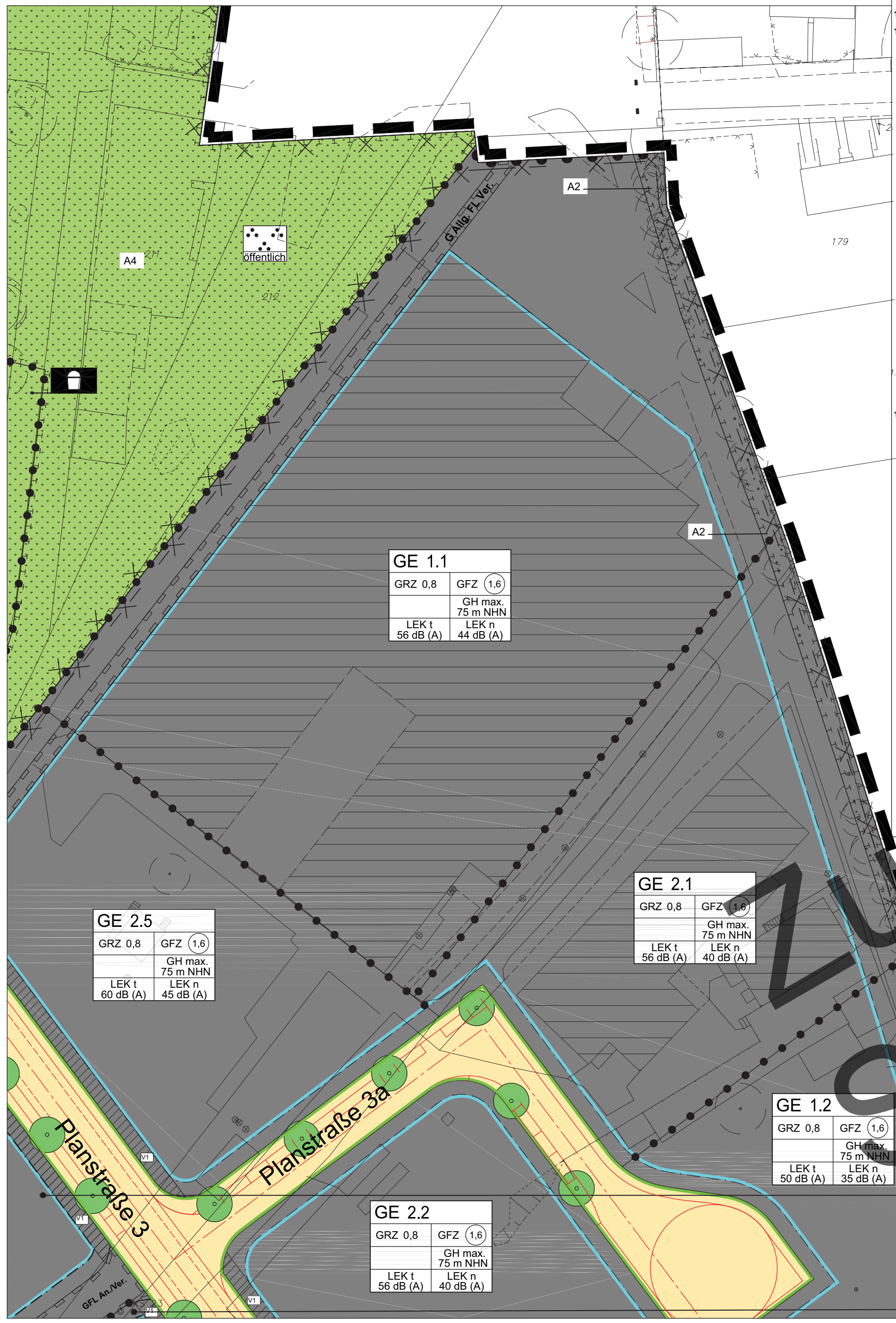
Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso Campus Leverkusen und Gewerbe"

Anlage 8(3)



Zur Information Stand 1. Auslegung

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 "Hochschulgebiet" (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Hochschuleinrichtungen sowie Betrieben und Dienstleistungen, die mit der Hochschule verbunden sind. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Vorlesungs-, Veranstaltungs- und Seminarräume
- Büro- und Arbeitsräume
- Bibliotheken
- Institute und Aninstitute
- Ausgründungen der Hochschule
- Labore, Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Nebenräume, Lager und Logistik im Zusammenhang mit Laboren
- Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Mensen, Küchen, Neben- und Sozialräume
- Soziale und kulturelle Einrichtungen im Zusammenhang mit der Hochschule
- Einrichtungen des Studentenwerks
- Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie
- Einzelhandel zur Versorgung der Nutzungen im Sondergebiet, sofern dieser Einzelhandel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist und in Summe 150 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreitet
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkhäuser und Parkpaletten

1.2 Sondergebiet SO 2 "Technologie / Dienstleistungen / Bildung" (gem. § 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 2.1 bis SO 2.5 dienen zur Unterbringung von Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind ebenso für unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht erheblich belästigen.

Zulässig sind:

- Hochschul- und Bildungseinrichtungen, Institute und Aninstitute
- Ausgründungen der Hochschule
- Labore einschließlich Lager und Logistik
- Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Unternehmen aus den Bereichen, die einen Bezug zur Fachhochschule und deren Fächern aufweisen (z. B. angewandte Naturwissenschaften (technische und pharmazeutische Chemie, physikalische Technik, Biomedizin, Pharmazie, Physik, Biologie, Sicherheitstechnik, neue Materialien, Informationstechnologie, neue Medien/Werbung))
- Büros und Verwaltungen sowie unternehmensbezogene Dienstleitungen und freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen
- Einrichtungen für Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkpaletten und Parkhäuser
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage in räumlichen Zusammenhang dem ansässigen Gewerbebetrieb steht und der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m^2 nicht überschreitet.
- Anlagen der Wärmeerzeugung

1.3 Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen und Lagerplätze, die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen, wenn

- die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
- die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m^2 nicht überschreitet.

1.4. Gliederung der Gewerbegebiete nach ihrem Emissionsverhalten

Gewerbegebiete GE 1

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Gewerbegebiete GE 2

In den Gewerbegebieten GE 2.1 bis GE 2.4 (einschließlich) sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Als Ausnahme sind im GE 2.4 Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V dann zulässig, wenn sie untrennbarer Bestandteil einer Anlage sind, die im südlich angrenzenden GE 3-Gebiet genehmigt ist bzw. werden kann und wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Gewerbegebiete GE 3

Im Gewerbegebiet GE 3 sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis V (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBI.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Geräuschkontingentierung

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung"2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) verwiesen. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

In den Gewerbe- und Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Geräuschkontingent LEK, tags (6.00 - 22.00 Uhr)	Geräuschkontingent LEK, nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1.1	56 dB(A)	44 dB(A)
GE 1.2	50 dB(A)	35 dB(A)
GE 2.1	56 dB(A)	40 dB(A)
GE 2.2	56 dB(A)	40 dB(A)
GE 2.3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2.4	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2.5	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 1	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 2.1	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 2.2	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.3	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.4	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.5	60 dB(A)	46 dB(A)

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis F, ausgehend vom Bezugspunkt P1 mit den Koordinaten Rechtswert: 25.70.910, Hochwert: 56.59.015 dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus erhöht werden.

Richtungssektor	Winkel	LEK,zus,tags / nachts
A	343° / 45°	8 dB(A) / 8 dB(A)
B	45° / 64°	5 dB(A) / 5 dB(A)
C	64° / 87°	3 dB(A) / 5 dB(A)
D	87° / 109°	1 dB(A) / 2 dB(A)
E	205° / 247°	5 dB(A) / 0 dB(A)
F	247° / 319°	5 dB(A) / 4 dB(A)

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffelgeschossen die Oberkante der Abdeckung der aufgehenden Außenwände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die maximale Gebäudehöhe.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2.3

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2.3 darf ausnahmsweise durch Anlagen der Wärmeerzeugung mit einer maximalen Höhe von bis zu 62,5 m über NHN überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche der Vorbereiche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.1 Vorbereiche

Die Vorbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Vorbereich **V 1** //////////:

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu einem Drittel der Fläche versiegelt werden, Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme zulässig, Stellplätze können im Einzelfall, z. B. als Kundenstellplätze oder Behindertenstellplätze, zugelassen werden, wenn sie mit einer Grundstückszufahrt gekoppelt sind, nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße angefahren werden und mit Hecken eingegrünt werden.

Die Hecken sind, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Vorbereich **V 2** / / / / / / /:

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu drei Viertel der Fläche versiegelt werden. Bestehende versiegelte Flächen sind erforderlichenfalls zu entsiegeln.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze zulässig. Es ist je fünf angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im direkten Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenwahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m^2 anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen

Garagen, Carports sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können im Vorbereich 2 Abgrenzungen von Müllsammelplätzen und Müllschränken zugelassen werden, wenn sie die gestalterischen Festsetzungen (11.3) einhalten.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässig.

5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen für die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden wie folgt festgesetzt:

G Allg. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL Ver. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFL An./Ver. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig, Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungsstät-ten, Unterrichtsräume u.ä.
(Planzeichen Lärmpegelbereich 3)	3	30 dB(A)	35 dB(A)
(Planzeichen Lärmpegelbereich 4)	4	35 dB(A)	40 dB(A)
(Planzeichen Lärmpegelbereich 5)	5	40 dB(A)	45 dB(A)
(Planzeichen Lärmpegelbereich 6)	6	45 dB(A)	50 dB(A)

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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

7.1 Fläche A 1 - Vernetzungskorridor Süd

Im Bereich der als A1 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Westrand des Plangebiets (Sondergebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche) ist die Herstellung eines Vernetzungskorridors sowie eine allgemeine Lebensraumfunktion für die streng geschützten Arten Kreuzkröte und Zauneidechse sicherzustellen. Diese ist durch die Anlage einer Böschungshecke zu verbessern.

Für die Anlage der Böschungshecke sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten mit Pflanzabstand 1m x 1,5m gem. Pflanzenliste im Anhang und der Mindestqualität „Strauch 1x verpflanzt 60-100cm" zu pflanzen und als Niederhecke mit einer Höhe von 2,5m zu entwickeln. Abschnittsweise sind 26 Großsträucher lebensraumtypischer Arten gem. Pflanzenliste im Anhang mit Mindestqualität „Solitär 3x verpflanzt 150-200cm" zu pflanzen. Wahlweise können für 50% der Großsträucher auch Hochstamm-Bäume gem. Pflanzenliste im Anhang mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18cm gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche sind zur Strukturverbesserung für Kleintiere ca. 40m Trockenmauern oder Schwergewichtsmauern aus Grauwacke mit mindestens 0,6m Höhe sowie mindestens 4 Spurrillen/Mulden mit gedichteter Sohle stark bindigen Bodens von ca. 1,5m x 8m anzulegen. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

7.2 Fläche A 2 - Baumhecke

Im Bereich der als A2 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Ostrand des Plangebiets (Gewerbegebiet) ist die bestehende Baumhecke zu erhalten und unter abschnittsweiser Entnahme der Fichtenbestände durch Pflanzungen lebensraumtypischer Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher gem. Pflanzenliste im Anhang zu ergänzen.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher gem. Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

7.3 Fläche A 3 - Biotop Trockenhang

Im Bereich der als A3 zeichnerisch festgesetzten Fläche (öffentliche Grünfläche) südlich der Planstraße sind zur Herstellung von Lebensraumfunktionen für die im Gebiet vorkommenden, besonders und streng geschützten Tierarten Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke und Zauneidechse Teilflächen des Geländes unter dem Leitbild des Biotoptyps „Trockenhang" anzulegen.

Hierzu sind auf 20% der Maßnahmenfläche Gebüsche bzw. Bauminseln unter Verwendung lebensraumtypischer Gehölzarten der Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträuchern gem. Pflanzenliste im Anhang anzulegen.

Zur Herstellung eines Gerüstbestandes sind ausschließlich Solitärbäume und mehrstämmige Bäume mit Höhe 300-350cm zu pflanzen. Sträucher sind mit Pflanzabstand 1m x 1,5m und Mindestgröße „Strauch 1x verpflanzt 60-100cm hoch" zu pflanzen.

Auf mindestens 100m Strecke sind Trocken- bzw. Schwergewichtsmauern aus Grauwacke mit einer Höhe von min. 0,6m sonnenexponiert anzulegen.

Auf 25% der Fläche sind ruderale Magerstandorte aus Flugsand Körnung 0/1mm bei Auftragstärke des Flugsands von mindestens 40cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

7.4 Fläche A 4 - Extensive Wiesen

Im Bereich der als A4 zeichnerisch festgesetzten Fläche (öffentliche Grünfläche) ist zur Sicherung und Herstellung von Lebensraumfunktionen für den hier vorkommenden streng geschützten Grünspecht sowie für Siedlungsfledermausarten ein strukturreicher Teilraum zu entwickeln. Hierzu sind extensive Wiesen auf 50% der Flächen unter Verwendung von geeignetem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Wahlweise können auch artenreiche Gebrauchsrasen mit hohem Kräuteranteil (RSM 2.4 V.2005 mit 17% Kräuteranteil) auf allen Rasenflächen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Insbesondere unter Erhaltung der Baumarten Linde und Hainbuche sind vorhandene Baumpflanzungen zu sichern und zu entwickeln. Für Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die lebensraumtypischen Gehölzarten gem. Vorschlagsliste im Anhang zu verwenden. Sträucher sind mit einer Mindestgröße von 150 bis 200cm und Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu pflanzen.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m^2 anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumschirme/-kronen sollen sich weitgehend über den Standflächen befinden.

8.2 Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche „Planstraße 3"

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 12 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig (max. 2,00 m) verschoben werden.

8.3 Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche „Planstraße 3.a"

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 6 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume („Allee Werkstättenstraße") sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume (auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise, mit dem Ziel eines abschnittsweisen Bestandsumbaus, durch eine Baumart 1. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu ersetzen, zu entwickeln und zu pflegen. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere der Wiedererkennungswert der „Allee Werkstättenstraße" ist dabei zu beachten.

10. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit unterschiedlichen Planzeichen unterschiedliche Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bodeneingriffe oder Flächenentsiegelungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten (siehe hierzu auch C. Hinweise).

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Teilfläche B-008181-089 Ost „Kanalschaden-Ost" innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus.

Ausnahmsweise ist zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

11. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen gelten nicht für Baudenkmale und deren Anbauten. Hier ist im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

11.1 Fassaden

In den Sondergebieten SO 2.1 bis SO 2.5 sind Fassaden zu festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Ziegel auszuführen. Als Material sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig. Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

11.2 Dächer

Solaranlagen auf Gebäuden sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Trauf- bzw. Gebäudekanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

11.3 Einfriedungen und Nebenanlagen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang (heimische Pflanzen), oder als Stabgitterzäune zulässig

Innerhalb der festgesetzten Vorbereiche sind Einfriedungen nur bis 40 cm Höhe zulässig. Ausnahmsweise kann z. B. aus Sicherheitsaspekten eine Einfriedung bis 2,00 m zugelassen werden. Diese hat einen Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für die Begründung von Geh- und Fahrrechten von 2,00 m einzuhalten.

Alle übrigen Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten. Alternativ sind Mauern bis zu 1,0 m Höhe zulässig, Zaunaufsätze auf Mauern sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,0 m zulässig.

Als Material für o. g. **Mauern** sowie für **Nebenanlagen**, wie z.B. Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen sind in allen gekennzeichneten Vorbereichen nur rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Alternativ ist eine Eingrünung, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, möglich. Als Ausnahme kann eine Gestaltung zugelassen werden, die in Material und Farbe mit dem Material und der Farbe des Hauptgebäudes harmonisch korrespondiert.

Müllplätze, Müllschränke, Lagerflächen, Außenlager und vergleichbare Einrichtungen sind, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, einzugrünen. Alternativ kann als Ausnahme eine bauliche Einfassung mit Materialien analog zu den Nebenanlagen zugelassen werden.

Hinweis: Eingrünung/bauliche Einfassung im Sinne dieser Satzung bedeutet, dass von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Nachbargrundstücken die Fläche durch Pflanzen oder bauliche Anlagen eingefasst wird und optisch nicht mehr wirksam wird.

11.4 Werbeanlagen

11.4.1 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig. Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika und auf dem Dach sind Werbeanlagen unzulässig.

11.4.2 Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

Werbeanlagen dürfen in Summe eine Ansichtsfläche von 15% der Fassadenfläche je Gebäudeseite nicht überschreiten.

Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche.

Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 0,75 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten. Flach auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal um das Maß der erforderlichen Konstruktionstiefe über die Gebäudekanten hinausgehen.

11.4.3 Fahnen, Hinweistafeln

Es ist eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder eine Hinweistafel je angefangene 10,00 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m^2 zulässig.

Standtransparente oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe über der natürlichen bzw. genehmigten Geländeoberfläche von bis zu 3,0 m und einer Breite von bis zu 1,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m mit maximal 3,0 m^2 Flächengröße zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Altstandort einzustufen. Es bestehen Bodenverunreinigungen. Erforderliche Einzelmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz auf schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Für die mittels Planzeichen X X X gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs ist zu beachten:

Bodeneingriffe oder Flächenentsiegelungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahme sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für die mittels Planzeichen X - X - X gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs ist zu beachten:

Für die Bereiche besteht für die ausgewiesenen Gewerbeflächen ein verbindlicher Sanierungsplan. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen wie die teilweise Entsorgung der Auffüllungen und der belasteten Bereiche sichergestellt. Bodeneingriffe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Anhang 1:

Vorschlagsliste für Gehölze und Pflanzthemen

Lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Sandkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß-Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher der Mittelhecken

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hochstamm-Bäume der Mittelhecken

Crateagus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel, auch Kultursorten möglich
Pyrus communis	Wildbirne, auch Kultursorten möglich

Gehölze der Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe

Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Straßen- und Stellplatzbegrünung

Niederhecken

Rosa rugosa ´Alba´	Weiße Apfelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung R. rugosa x R. nitida

Bäume - großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche, auch Straßenbaumzüchtungen
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume - mittelkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Erlen-Kreuzung A. japonica x subcordata
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorte ´Kanzan´
Sorbus aria	Mehlbeere, auch Züchtungen

Bäume - kleinkronig

Crataegus ´Carrierei´	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorten ´Pink Perfection´

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

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung

Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am …………………/ von ………………… bis ………………… 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 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 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Satzungsentwurf 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 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
....

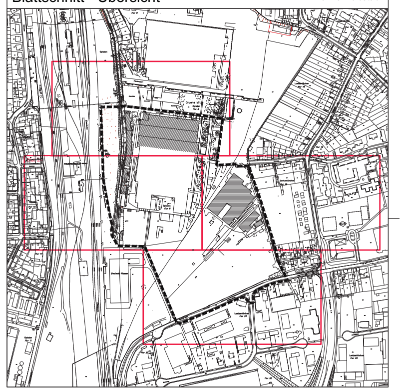
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

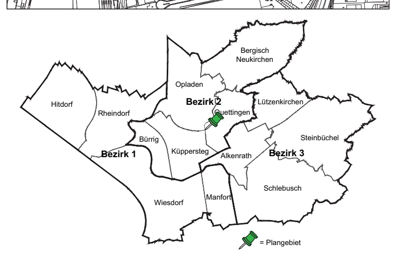
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ………………… ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

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

Blattschnitt - Übersicht

ohne Maßstab





Legende

Bestand Katastergrundlage		
Wohngebäude		
Wirtschaftsgebäude		
Öffentliche Gebäude		
Bordstein		
Hauptabwasserleitung		
Schachtdeckel		
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	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.	0,7
Baumassenzahl (BMZ)	z.B.	3,0
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	I I I
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	I I I - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	I I I
Traufhöhe über NHN	z.B.	TH 62,4 m NHN
Firsthöhe über NHN	z.B.	FH 53,5 m NHN

Gebäudehöhe über NHN	z.B.	GH 74,0 m NHN
Lichte Höhe der Durchfahrt	z.B.	LH 3,70m
Lichte Weite der Durchfahrt	z.B.	LW 5,00m

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		
Baugrenze		
Abweichende Bauweise		a
Familienheime		FH
Sozialer Wohnungsbau		SWB
Fremder Sicht entzogene Gartenhof- und Atriumhäuser (§ 17 Abs. 2 BauNVO)		GAH
Firstrichtung		
Flachdach		FD
Satteldach		SD
Walmdach		WD
Pultdach		PD
Dachneigung von bis	z.B.	20° - 30°
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 (innere Einteilung nur als Hinweis)	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	P
Fußgängerbereich	
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	P
Baumstreifen	
Straßenbegleitgrün und Mittelstreifen	
Fußweg	F
Fußgängertunnel	F
Fußgängersteg	FST
Durchgang, Durchfahrt, Unterführung	
Arkade	
Treppe	
Rampe	
Masszahl	15
Brücke	
Bahnanlagen	
Straßeneinteilung nur als Hinweis	

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)	
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	
geplante Höhen nur als Hinweis	(62,05)
Sport, Freizeit und Natur (Artenschutz)	SFA
Dauerkleingärten	
Sportplatz	
Spielplatz	
Zeltplatz	
Badeplatz / Freibad	
Friedhof	

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Wasserflächen	
Hafen	H
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Hochwasserrückhaltebecken	R
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)	Ü
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	
Schutzgebiet für Oberflächengewasser	
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		
Nummmerierung gem. textlicher Festsetzung	z.B.	A1
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	E
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	D
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	D

Sonstige Planzeichen		
Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meterangabe) §9 Abs.6 BauGB		1.00 1.00
Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	F min. 1000m^2
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	b min. 20m
Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	t min. 60m
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22)		
Stellplätze		St
Gemeinschaftsstellplätze		GSt
Garagen		Ga
Gemeinschaftsgaragen		GGa
Spielplatz		
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)	z.B.	Hotel
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)		
Gehrecht		G
Fahrrecht		F
Leitungsrecht		L
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit		G Allg.
Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger		FL Ver.
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger		GFL An./Ver.
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen		
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen		
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
Gehweg	z.B.	124,0m ü.NHN
Brücke	z.B.	124,0m ü.NHN
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen 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)		
Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung		
Grenze 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		
Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen		
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze		
Lärmpegelbereich 3		
Lärmpegelbereich 4		
Lärmpegelbereich 5		
Lärmpegelbereich 6		
Bezugspunkt P1 für Richtungssektoren der textlichen Festsetzung Nr. 1.4		P1
Vorgartenfläche 1 gem. textlicher Festsetzung		
Vorgartenfläche 2 gem. textlicher Festsetzung		

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan Nr. 172 B/II
"nbso Campus Leverkusen und Gewerbe"

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 : **29.03.2011**
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist ETRS 89

Fachbereich Kataster und Vermessung ....

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Düsseldorf

............................, den ....

Planausfertigung: *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*
Satzungsoriginal / 2. Ausfertigung / Offenlageexemplar / Verfahrensexemplar

Gezeichnet/CAD: 16.08.2011 AS	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Maßstab 1:500	Stand: August 2011	**BLATT** 3/4