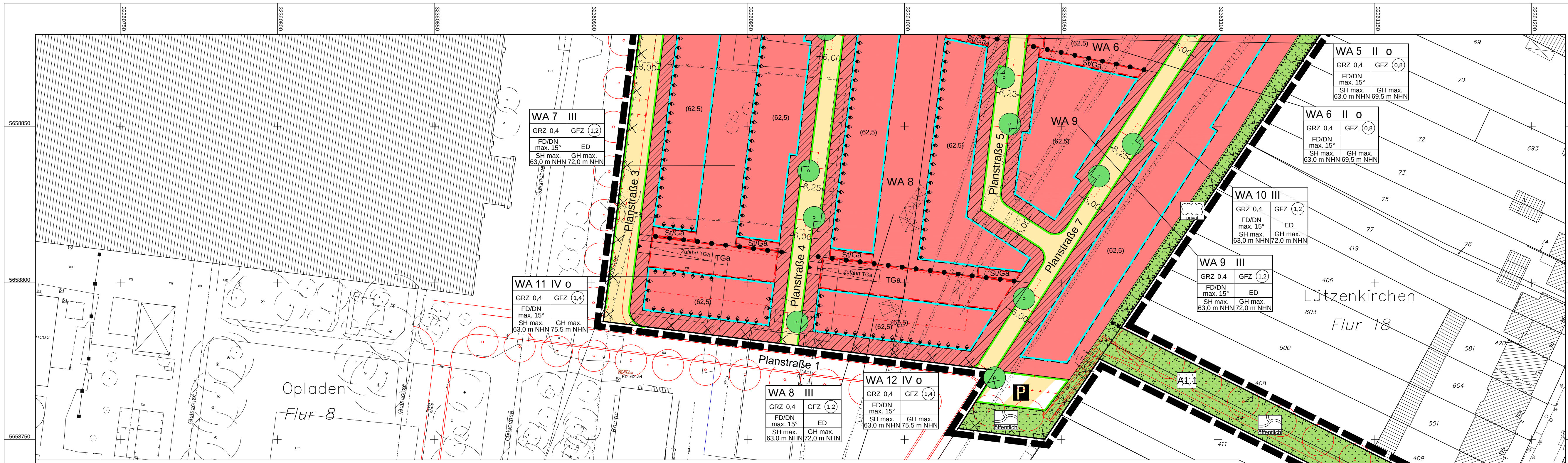
Bebauungsplan Nr. 172 C/II "nbs: o - Quartier am Campus"

Anlage 4(2)



Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bedingte Festsetzung

Für den Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass - solange die Bahnfläche Flurstück 205, Flur 8, Gemarkung Opladen gewidmet ist - vor der Erteilung von Genehmigungen durch wirksame öffentlich-rechtliche Instrumente und privatrechtliche Regelungen (städtebaulicher Vertrag und Baulast) sicherzustellen ist, dass von der derzeit gewidmeten Bahnfläche Flurstück 205, Flur 8, Gemarkung Opladen („Halle Nord") keine Beeinträchtigung der Allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes durch Immissionen erfolgen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet **(gem. § 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für alle allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs.1 Nr. 5 BauNVO)

Zweckbestimmung Kindertageseinrichtungen

Innerhalb des Baugebietes sind Kindertageseinrichtungen mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

Zweckbestimmung soziale und kulturelle Einrichtungen / Jugendpflegeeinrichtungen

Innerhalb des Baugebietes sind soziale und kulturelle Einrichtungen einschließlich Einrichtungen für kulturelle Veranstaltungen sowie Einrichtungen der Jugendpflege mit ihren Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den WA-Gebieten WA 3, WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 wird gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Wohnhaus begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

4. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der WA-Gebiete WA 3, WA 7, WA 8, WA 9und WA 10auf 300m², die Höchstgröße auf 600m² beschränkt.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der WA-Gebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 11 und WA 12 auf 250m² beschränkt.

5. Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 8 und WA 9 ein III. Vollgeschoss bzw. in den allgemeinen Wohngebieten WA 11 bis WA 12 ein IV. Vollgeschoss errichtet wird, ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und ist ein zusätzliches Dachgeschoss nicht zulässig.

(Erläuterungsskizze siehe Anhang 2)

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

6a. Überbaubare Grundfläche

6a.1 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch wie folgt festgesetzt: /////////

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z.B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweilige Grundstückseinfriedigung, die Grundstückszufahrten und Hauseingänge. Es sind eine Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,50 m Breite zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Grundstückszufahrt von maximal 3,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

6a.2 Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6a.3 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Dieses gilt nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

7. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten und in den Flächen für den Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau (Vegetationsschicht >= 0,45 m, Dränschicht >= 0,15 m) zu überdecken.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie begrünt und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau überdeckt werden.

8. Nebenanlagen
(gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten und in den Flächen für den Gemeinbedarf außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen nur bis 30 m³ Größe zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundflächen ausnahmsweise zulässig.

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

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

G (Allg.)	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L (Vers.)	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL (Anl., Vers.)	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.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 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:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R`w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
III	61-65	35

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.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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

11.1 Fläche A 1 - Extensive Wiesen

Im Bereich der als Fläche A1 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Schwerpunkt im nördlichen Bereich extensive Wiesen auf 50% der Flächen unter Verwendung von geeignetem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die extensiven Wiesen sind max. bis zu 4mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen.

Wahlweise können auch artenreiche Gebrauchsrasen mit hohem Kräuteranteil (RSM 2.4 V.2005 mit 17% Kräuteranteil) auf allen Rasenflächen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.

11.2 Fläche A 1.1 - Kleingebüsche / Hecken

Im Bereich der als Fläche A1.1 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auf 100m² der Fläche ein zusammenhängendes Kleingebüsch anzupflanzen und zu entwickeln. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zulässig.

Wahlweise können auch Großsträucher der Mindest-Pflanzqualität Sol. 4xv. mDb Br 150-200 H350-400cm verwendet oder Schnitthecken bzw. Niederhecken bei einer Entwicklungshöhe von 1m bis 1,3m und Entwicklungsbreite von mindestens 1m auf gleicher Grundfläche aus lebensraumtypischen Gehölzarten der Vorschlagsliste im Anhang gepflanzt und entwickelt werden.

11.3 Fläche A 2 - Gehölzstreifen

Die mit A2 benannte und zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche ist als pionierwaldartiger Gehölzstreifen mit Trittsteinfunktion und als Rückzugsraum für die Fauna des Siedlungsraumes naturnah und strukturreich mit einer Höhe von bis zu 15m zu entwickeln.

Die bestehenden Versiegelungen sowie Einbauten, Fundamente sind vollständig zurückzubauen und stark humoser Oberboden profilgerecht aufzutragen. Die Fläche ist durch Entnahme fremdländischer Gehölzarten sowie Bodenlockerung für die pionierwaldartige Entwicklung in Einheit mit der südlich angrenzenden Böschungsfläche vorzubereiten.

Hinweis: Der landschaftspflegerische Begleitplan und die Begründung zum Bebauungsplan enthalten Empfehlungen für weitergehende Maßnahmen, die nicht festgesetzt sind.

11.4 Fläche A 3 - Entwicklung Gehölzstreifen

Die mit A3 benannte und zeichnerisch festgesetzte Maßnahmenfläche ist unter Erhaltung des Baumbestandes als ergänzender Funktionsraum für die Fauna und zur Pflege des Landschaftsbildes in Einheit mit dem angrenzenden pionierwaldartigen Gehölzstreifen zu entwickeln und zu pflegen. Hierzu sind ortsfeste Einbauten, Befestigungen sowie Zäune, Scherrasen- und Ziergehölzflächen zu entfernen. Die obere Bodenschicht ist zur Sicherung der natürlichen Verjüngung zu lockern und dauerhaft im Sinne einer funktionierenden Regeneration durch Belassung der natürlichen Laubstreu unverdichtet zu erhalten. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Der Gehölzstreifen ist ausschließlich aus dem Bestand durch die natürliche Verjüngung und Regeneration zu entwickeln und zu erhalten.

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

12.1 Baumreihen in den Verkehrsflächen „Planstraße 2 und 6"

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

12.2 Bäume in den Verkehrsflächen „Planstraße 3, 4, 5 und 7"

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

12.3 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätzen 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 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

13.1 Erhaltung von Böschungsbepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Böschungshecken oder Pionierwaldstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

14. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Planzeichen Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für die mittels Planzeichen **X X X** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs wird festgesetzt:

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Materials und die Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des im Plan gekennzeichneten geplanten Geländeniveaus festgesetzt.

Hinweis:

Für den gekennzeichneten Bereich besteht mit Ausnahme von Teilflächen für den Gemeinbedarf ein verbindlicher Sanierungsplan. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen sowie die Entsorgung der Auffüllungen im Bereich des WA sichergestellt. Des Weiteren ist grundsätzlich vor Bodeneingriffen die Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

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

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

15.1 Fassaden

Fassaden zu festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Verblendmauerwerk auszuführen.

Als Material ist rotes, rotbraunes, rotbläuliches und dunkelrotes Verblendmauerwerk zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Farbe des Verblendmauerwerks zu gestalten.

Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

15.2 Dächer

Die Dachform ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

15.3 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

In den Vorgärten ist je Grundstück ein kleinkroniger Baum nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgärten sind gärtnerisch unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu gestalten.

15.4 Einfriedungen und Nebenanlagen

In allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit 0,6 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich sind nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit maximal 0,6 m Höhe zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Als Material für Mauern und Nebenanlagen wie Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen im Vorgartenbereich sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig. Die Fugen sind in grau oder in der Ziegelfarbe zu gestalten.

Sonstige Einfriedungen in den allgemeinen Wohngebieten und die Einfriedungen der Flächen für den Gemeinbedarf sind als Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Laubhecken bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Plangebietsfläche ist bis auf die Wegeflächen zur Lützenkirchener Straße und zur Feldstraße ein Altstandort (ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk). Für den gesamten Bereich ist ein Sanierungsplan erstellt worden, der am 13.11.2009 für verbindlich erklärt wurde.

Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz der schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch nach teilweiser Räumung noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sollten Kampfmittel gefunden werden. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr 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 Bereich der allgemeinen Wohngebiete und in den Flächen für Gemeinbedarf Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes 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

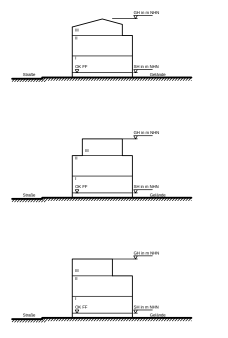
Bäume - mittelkronig

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´

Anhang 2:
Erläuterung zur Festsetzung 5.
Vollgeschosse im III. oder IV. Geschoss



Die Skizze ist analog auf IV-geschossige Bebauung anzuwenden.

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.

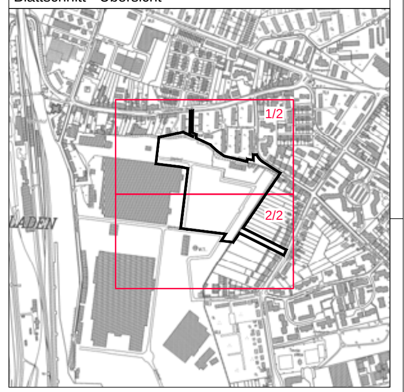
Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag

....

Blattschnitt - Übersicht

ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

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
Traufhöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	z.B.	TH 62,4 m NHN
First-/ Gebäudehöhe über der natürlichen oder festgesetzten Geländehöhe	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
Sockelhöhe über NHN	z.B.	SH 63,0 m NHN

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	z.B.	DN max. 15°
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
- Kindertageseinrichtung (KiTa)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen 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 (Roteintragungen 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	

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)

- Grünfläche, Parkanlage
- Gehölzpflanzung
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz / Freibad
- Friedhof
- Wegeverbindung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses (§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 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, M1
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
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

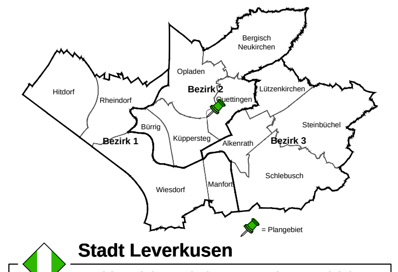
Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen und Meterangabe) §9 Abs.6 BauGB		1.00 1.00
Mindestgrösse der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	F min. 1000m²
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)	z.B.	b min. 20m
Mindesttiefe der Baugrundstücke (§9 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
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)		
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		

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

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Bauaufsicht



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan Nr. 172 C/II
"nbs: o - Quartier am Campus"

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 : ....
  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: 09.07.2013 CS	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

Maßstab 1:500 Stand: Juli 2013 **BLATT** 2/2