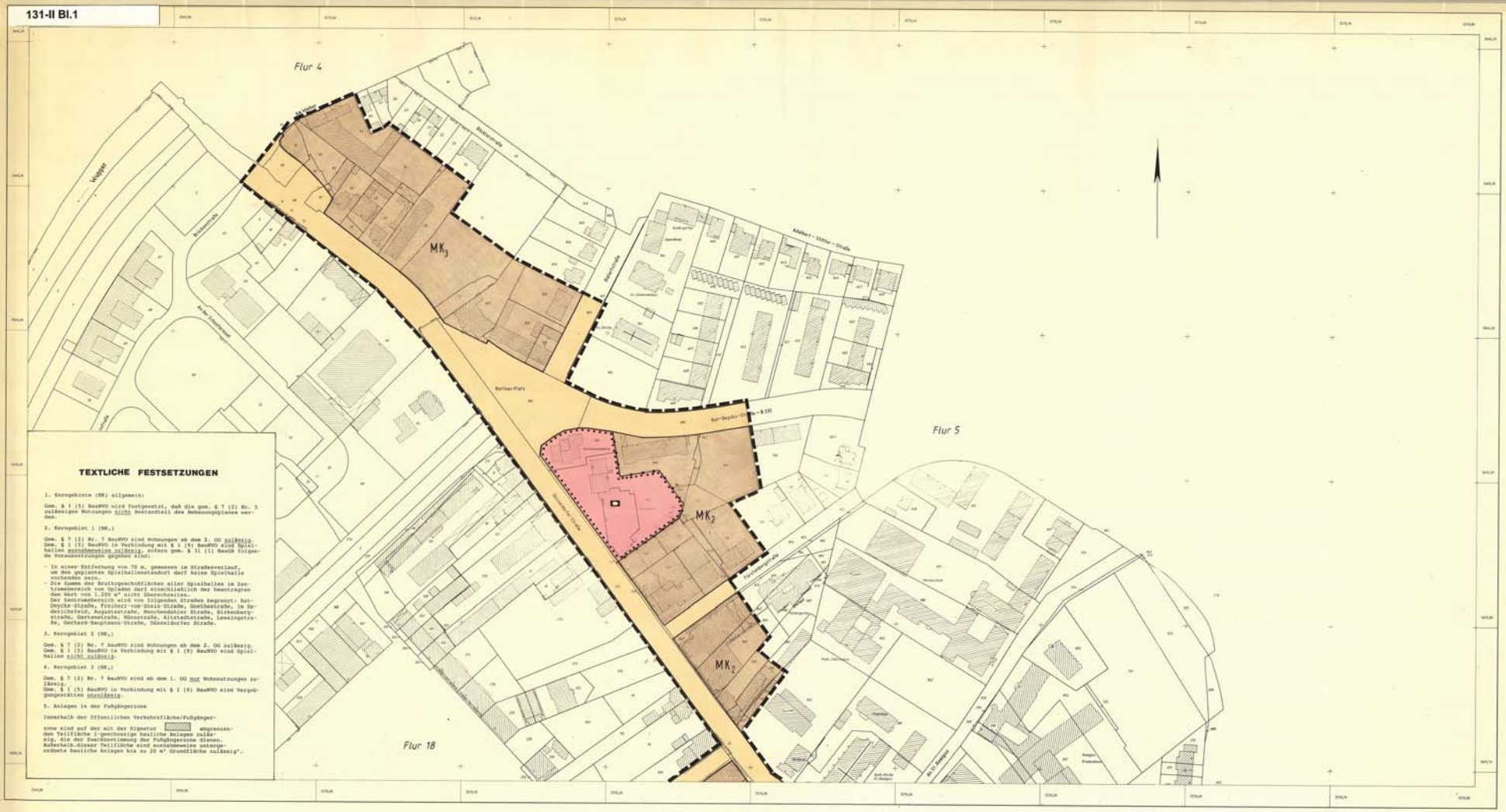
131-II Bl.1



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kernzehnte (MK) allgemein:

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 7 (2) Nr. 3 zulässigen Netzegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Kerngebiet 1 (MK$_1$)

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem 2. OG zulässig.
Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig, sofern gem. § 31 (1) BauGB folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- In einer Entfernung von 70 m, gemessen im Straßenverlauf, um den geplanten Spielhallenstandort darf keine Spielhalle vorhanden sein.
- Die Summe der Bruttogeschoßflächen aller Spielhallen im Zentrumsbereich von Opladen darf einschließlich der beantragten den Wert von 1.200 m² nicht überschreiten.

Der Zentrumsbereich wird von folgenden Straßen begrenzt: Kurt-Drepka-Straße, Freiherr-von-Stein-Straße, Goethestraße, In Hebrichfeld, Augustastraße, Hochstadter Straße, Birkenbergstraße, Gartenstraße, Münzstraße, Altstadtstraße, Lessingstraße, Gerhard-Hauptmann-Straße, Düsseldorfer Straße.

3. Kerngebiet 2 (MK$_2$)

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem 2. OG zulässig.
Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen nicht zulässig.

4. Kerngebiet 3 (MK$_3$)

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind ab dem 1. OG nur Wohnnutzungen zulässig.
Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

5. Anlagen in der Fußgängerzone

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche/Fußgängerzone sind auf der mit der Signatur [ ] abgrenzenden Teilfläche 1-geschossige bauliche Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Fußgängerzone dienen. Außerhalb dieser Teilfläche sind ausnahmsweise untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 20 m² Grundfläche zulässig".

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan 131 / II

Düsseldorfer Straße / Kölner Straße

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlage: Ju / 93
Leverkusen, 25.01.1995
Für das Katster- und Vermessungsamt

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Leverkusen, 09.01.95
Leverkusen, 09.01.95
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.03.91 wurde gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 26.04.91 ortsüblich bekanntgemacht vom
Leverkusen, 13.06.95
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.06.93 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 21.06. - 02.07.93 durchgeführt
Leverkusen, 13.06.95
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.01.95 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB
~~gemäß § 3 (3) BauGB Mai~~
in der Zeit vom 10.01.95 bis Ja.02.95 öffentlich ausgelegt worden (Auslegung).
Leverkusen, 13.06.95
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am - ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB
- gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz verkürzt -
in der Zeit vom - bis - erneut öffentlich ausgelegt worden (- Auslegung).
Leverkusen, -
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am - ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauGB
- gemäß § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz verkürzt -
in der Zeit vom - bis - erneut öffentlich ausgelegt worden (- Auslegung).
Leverkusen, -
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Mit Schreiben vom - ist mit einer Fristsetzung von - Wochen den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 (3) Satz 2 i.V.m § 13 (1) Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen oder Ergänzungen dieses Planes gegeben worden.
Leverkusen, -
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Leverkusen hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung NW in seiner Sitzung vom 29.05.95 als Satzung beschlossen.
Leverkusen, den 04.6.95
Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 (1) BauGB am 26.6.95 der Bezirksregierung in Köln angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 26.6.95 az. 35.2.42-09/01-03.95
Köln, 30.6.95
Der Regierungspräsident

Dieser Bebauungsplan tritt durch die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 28.6.95 in Kraft
Leverkusen, 30.8.95
Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I, Seite 466)
- **BauGB-Maßnahmengesetz** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.05.93 (BGBl. I, S. 623)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I, S. 132)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.91 (BGBl. I, S. 58)
- **Gemeindeordnung NW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.94 (GV NW, S. 966)

Maßstab 1 : 1000

Stadt Leverkusen
Planungsamt

Anlage 4 der Vorlage

BESTANDS

WOHNGEBÄUDE	
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE	
ÖFFENTLICHE GEBÄUDE	
BÖSCHUNG	
HAUPTABWASSERLEITUNG	
SCHACHTDECKEL	
HÖHE ÜBER NN	± 0.00
NEUE HÖHE ÜBER NN	± 0.00
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)

KLEINGARTENGEBIETE (§ 2 BauNVO)	WG
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 / DE 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)

GESCHOßZAHL(EN) (OZ)	± B (II)
BAUMASSENZAHL (BMZ)	± B 2.0
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	± B 0.4
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	± B (III)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE	± B (II - V)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	± B (II)
TRAUFHÖHE ÜBER DER NATÜRLICHEN (O. FESTGES. GELÄNDEHÖHE	± B TH 12,5 m
FIRSTHÖHE ÜBER DER NATÜRLICHEN (O. FESTGES. GELÄNDEHÖHE	± B FH 15,0m ü.NN
SEITENWANDHÖHE ÜBER NN	± B SH 10,0m ü.NN
LICHTE HÖHE DER DURCHFAHRT	± B LH 3,70m
LICHTE WEITE DER DURCHFAHRT	± 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
FIRSTRICHTUNG	FR
SOZIALER WOHNUNGSBAU	SW
FÜNFZIG GRAD ENTGEGENE GARTENHOF- UND ATRIUMHÄUSER (§ 22 Abs.3 BauNVO)	50 GH
FIRSTRICHTUNG	
FLÜCHTUNG	F G
MITTELLINIE	L G
WALMDACH	W D
PULTDACH	P D
DACHNEIGUNG VON 30°	± B 30°, 40°
GENEIGTES DACH	G N

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 KIRCHL. 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	
FEUERWACHE	

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE NUR BESONDERE VERKEHRSZEICHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	P
FUSSGÄNGERBEREICH	F
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	B
EINFAHRT / AUSFAHRT	
EINFAHRTBEREICH / AUSFAHRTBEREICH	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
FAHRBAHN	
GEHWEG	
RADWEG	
PARKSTREIFEN	
FAHRBAHNMITTE	
BAUMSTREIFEN	
STRASSENBEGLEITGRÜN UND MITTELSTREIFEN	
FUSSWEG	
FUSSGÄNGERTUNNEL	
FUSSGÄNGERSTEG	
QUERUNG, DURCHFAHRT, UNTERFAHRUNG	
BRÜCKE	
TROPFE	
RAMPE	
MAUERWERK	
BRÜCKE	
SPARRALKEN	

HAUPTVERSORGUNGS- und HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

OBERIRDISCH	
UNTERIRDISCH	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

PARKANLAGE	
DAUERKLEINGÄRTEN	
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	
GEWÄSSERRANDSTREIFEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMAL-SCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 Abs.5, § 172 Abs.1 BauGB)

ERHALTUNG VON STRAUCHGRUPPEN UND BÄUMEN IM BEBAUUNGSPLAN	
ERHALTUNG VON STRAUCHGRUPPEN, STRAUCHREIHEN UND BÄUMEN	
UMGRENZUNG VON GEMÄUERRESTEN, BODENDENKMÄLERN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT FESTGESETZTEN ERHALTUNGSSATZUNGEN	

SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENGEWÄSSER	
WASSERSCHUTZZONE (§ 19 Abs.)	

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	
FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT und FÜR WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 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)

PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
ANPFLANZEN VON STRAUCHGRÜN	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SÄUMEN	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
ERHALTUNG VON STRAUCHGRÜN	
UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	
NATURDENKMAL	
GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL	

ERSATZANLAGEN / UMWELTGERECHTE KULTURGEWINNUNG (I. DIE DER DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN)

SONSTIGE PLANZEICHEN

BEREICHE, MIT BÄULICHEN UND/ODER UNTERIRDISCHEN ANLAGEN MIT SCHUTZFUNKTION UND WETTERWARTE (§ 5 Abs.5 BauGB)	FUNKTION
MINDESTGRÖße DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	± B min 600 m²
MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	± B mind 20m
MINDESTTIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	± B mind 60m
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WOHNWAGEN, STELLPLÄTZE SAMT DEN UNTERGEORDNETEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22)	
STELLPLÄTZE	St
GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	GST
GARAGEN	Ga
GEMEINSCHAFTSGARAGEN	GGa
SPIELPLÄTZE	S
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE DURCH BEFAHRENE MIT SCHADSTOFFEN BELASTETE ERDMASSEN WERDEN ABLAGERT WERDEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.5 BauGB)	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WOHNWAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.5 BauGB)	
GEHRECHT	
FAHRRECHT	
LEITUNGSRECHT	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHADLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN OHNE BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN SCHADLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN OHNE DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND DER DER ERHOLUNG DIENENDE GRÜNFLÄCHEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND SCHÜTTUNGEN SOWIE DER STRASSENBÖSCHUNGEN OFFENBLEIBEN UND	
AUFSCHÜTTUNG	
ABGRABUNG	
STOTZMAUER	
HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN	
ÜBERBAUTE	± B ⊕ 2m
UNTERBAUTE	± B ⊕ 2m
GEHWEG	± B GEH 4,00

BRÜCKE ± B FRÜH 4,00

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN (DER) BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN MOTORLÄRM ERFORDERLICH SIND SOWIE FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (FÜR DEN ABBAU VON MINERALEN BESTIMMT UND GEEIGNETE BODENSCHÄTZE)

ANWENDUNG DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES § 1 Abs.7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (z.B. VON BAUGEBIETEN, DER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN

GRENZBEGINN FURSTÜCKSGRENZE

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN DIE BLÄTTER [illegible]

GEMARKUNG: OPLADEN
FLUR: 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 29
AUSFERTIGUNG: 1
BLATT: 1

ANMERKUNG:
IN ÖRTLICHEN BEZIRKEN FÜR DEN BESTAND DE ZEICHENGRÜNDEN FÜR KATASTERKARTEN UND HÖHENÜBERGRÖße IN HÖHENNN-WESTFÄLEN (ZEICHENGRÜNDEN) SCHRIFTNAMEN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

ÄNDERUNG NACH