Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf"

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs.2.2. und 3. BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden auf eine Verkaufsfläche bis maximal 400 m² beschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltungen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), eine zwingend einzuhaltende Geschossigkeit und Höhenbegrenzungen (siehe Festsetzung 3.) festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird folgendes festgesetzt:
- Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist als maßgebliches Baugrundstück das gesamte Baugebiet (WA) anzusetzen.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,6) sind die Grundflächen der Tiefgaragen mitzurechnen.
- Bei einer Berücksichtigung aller unter §19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen etc.) darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GH) und Wandhöhen (WH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Die Wandhöhe definiert den Punkt, an dem das oberste Geschoss zurückzustaffeln ist. Das oberste Geschoss ist gegenüber den darunter befindlichen Außenwänden um mindestens 20 cm und im Mittel um mindestens 1,0 m zurückzustaffeln.
Bzgl. der aufstehenden Bebauung ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NHN (Normalhöhen Null) durch untergeordnete Dachaufbauten, die der Hauptnutzung dienen (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig sofern diese entsprechend ihrer Höhe von der Traufkante zurückspringen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Baugrenzen:

Die festgesetzten Baugrenzen können durch Vordächer, Balkone, Erker und Überdachungen bis zu 0,5 m überschritten werden.

4.2 Vorgärten:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

5. Geländeveränderungen, neue Geländeoberfläche
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Höhenlinien mit Höhenangaben setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m über bzw. unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig.
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW .

6. Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze und Nebenräume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen / Tiefgaragen, Stellplätze und zur Hauptnutzung gehörige Nebenräume (Keller, Hausanschlussräume etc.) sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen etc. zulässig. Die jeweiligen Zufahrten / Rampen können außerhalb dieser Flächen liegen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

7. Stütz- und TG-Außenwände

Stützwände sowie Wände von Kellergeschossen und Tiefgaragen, die mehr als 0,5 m aus dem Erdreich ragen, sind durch Anpflanzung von Rankgewächsen und / oder Hecken / Gehölze dauerhaft zu begrünen.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den befestigten privaten Flächen / Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u. a.) in den Untergrund einzuleiten. Das auf den befestigten öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist entweder dem Regenwasserkanal zuzuführen oder auch ortsnah zu versickern.

9. Begrünung

Die Dachfläche der geplanten Bebauung ist zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die baulichen Maßnahmen entsprechend Nr. 6 sind bis auf die Terrassenflächen, Zuwegungen, Müllstellplätze etc. vollflächig intensiv - mit mindestens 30 cm Substrat - zu begrünen.

10. Anpflanzungen

10.1 Pflanzstreifen

Auf den im Plan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Pflanzstreifen entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sind heimische und standortgerechte Laubgehölze lt. Pflanzenliste zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Kinderspielflächen und Unterbrechungen für Zuwegungen und Zufahrten etc.sind innerhalb des Pflanzstreifens zulässig.

10.2 Baumpflanzungen

An den im Plan mit - Anpflanzen von Bäumen - gekennzeichneten Stellen bzw.im direkten Umfeld ist ein heimischer oder standortgerechter Laubbaum lt. Pflanzenliste mit einem Mindest-Endkronendurchmesser von 6 m zu setzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen). Die genauen Baumstandorte im öffentlichen Raum werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

10.3 Eingrünung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche; siehe Gehölzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und gärtnerisch zu pflegen. Ausgenommen sind Öffnungen für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauseingänge, Zuwegungen zu Müllstellplätzen etc. .

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs.1a BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass 13 am bestehenden Marktplatz vorhandene Bäume auf den neuen Marktplatz umgepflanzt (Großbaumverpflanzung) und dauerhaft erhalten werden. Bei Ausfall eines Baumes ist als Ersatz ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme wird der Erschließung zu 100 % zugeordnet und ersetzt im öffentlichen Bereich die Anpflanzung von Bäumen nach Festsetzung 10.2.

IV. Hinweise und Kennzeichnungen:

Hinweise:

a) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt Leverkusen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

b) Kampfmittelbeseitigung
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu verständigen.

Kennzeichnungen:
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Im südöstlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf" befindet sich eine Teilfläche des im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2029 - Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg" geführten Altstandortes. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist der Altstandort gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan V 26/III qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen bei den aktuellen Verhältnissen vor Ort nicht zu besorgen.
Bei dauerhaften Entsiegelungen, Bodeneingriffen und/oder Nutzungsänderungen sind die festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte jedoch sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.Entsprechende Maßnahmen unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallwirtschaftsbehörde rechtzeitig im Vorfeld abzustimmen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Anhang

Vorschlagslisten für Gehölze und Pflanzthemen

Eingrünung:

Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei Ilex
Je nach Endgröße 1 Pflanze je m2 bis zu 1 Pflanze für 4 m2
Amelanchier ovalis = heimische Felsenbirne
Carpinus betulus = Hainbuche
Cornus sanguinea = Hartriegel
Cornus mas = Kornelkirsche
Corylus avellana = Haselnuß
Crataegus laevigata = Rotdorn
Crataegus monogyna = Weißdorn
Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium = Stechpalme
Ligustrum vulgare inkl. Sorten = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche
Prunus padus = Traubenkirsche
Prunus spinosa = Schlehe
Rhamnus frangula = Faulbaum
Rhamnus cartharticus = Kreuzdorn
Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere
Rosa canina = Hundsrose
Rosa glauca = Hechtrose
Rosa pimpinellifolia = Bibernellrose
Rosa rubiginosa = Weinrose
Salix aurita = Ohrweide
Salix caprea = Salweide
Salix cinerea = Grauweide
Salix purpurea inkl. Sorten= Korbweide
Salix triandra = Mandelweide
Sambucus nigra = Holunder
Sambucus racemosa = Traubenholunder
Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Viburnum opulus = Wasserschneeball

Bäume:

Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, mit Ballen
botanischer Name = deutscher Name | ca. Durchmesser |nach 30 Jahren Enddurchmesser
Acer campestre = Feldahorn | 6 m | 6 m
Acer platanoides = Spitzahorn | 9 - 13 m | 10 m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn | 10 - 12 m |15 m
Alnus glutinosa = Schwarzerle | 6 - 8 m | 8 m
Betula pendula = Birke | 6 m | 6 m
Carpinus betulus = Hainbuche | 8 - 10 m | 10 m
Castanea sativa = Eßkastanie | 8 - 10 m |10 m
Crataegus x prunifolia `Splendens = Weißdorn
Juglans regia = Walnuß | 6 - 12 m |15 m
Prunus avium = Vogelkirsche | 7 - 10 m |10 m
Prunus mahaleb = Weichselkirsche | 6 m | 6 m
Prunus padus = Traubenkirsche | 6 m | 6 - 8 m
Quercus robur = Eiche | 9 - 12 m | 20 m
Sorbus aucuparia = Eberesche | 4 - 6 m | 6 m
Sorbus aucuparia edulis = Eßbare Eberesche | 5 - 6 m | 6 m
Sorbus domestica = Speierling | 5 - 6 m | 8 m
Tilia cordata = Winterlinde | 9 - 13 m | 20 m
Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde | 7 - 10 m | 10 m
Tilia 'Roelvo' = kleinkronige Winterlinde | 6 m | 6 m
Ulmus 'Lobel | 6 m | 8 m

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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
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
....

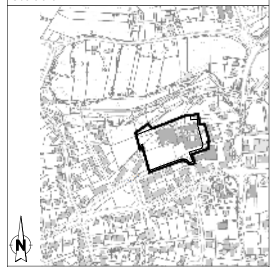
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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

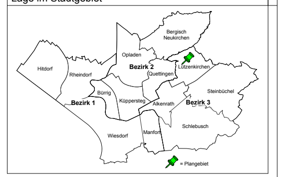
Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

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

Übersicht M 1:4000



Lage im Stadtgebiet



Zeichenerklärung

Bestand Katastergrundlage	z.B.	Zeichen
Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude		
Wirtschaftsgebäude, Nebenanlagen, Garagen		
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)	z.B.	Zeichen
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
maximal zulässige Wandhöhe über NHN (s. a. textl. Festsetzung 3)	z.B.	WH 12,4
maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN	z.B.	GH 53,5

	z.B.	Zeichen
Oberkante über NN	z.B.	OK 124,0m ü.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)	z.B.	Zeichen
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)	Zeichen
Straßenverkehrsflächen	
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
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
Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

	z.B.
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)	Zeichen
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)	Zeichen
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	z.B.	Zeichen
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
Tief- bzw. Gemeinschaftsgarage ohne Rampe inkl. Kellerräume etc.		TGa
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 (hier für die Anlieger)		G
Fahrrecht (hier für die Anlieger)		F
Leitungsrecht (hier für die Versorgungs- und Entsorgungsträger)		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

	Zeichen
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB) hier: "NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg" nach Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) mit Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
Abgrenzungen unterschiedlicher Firstrichtungen	
Höhenlage geplantes Gelände (Angabe in m ü. NHN)	94,0
Flächen für Vorgärten zu Festsetzung 4.2 Vorgärten	
Stellplätze (keine Festsetzung)	

Einsichtnahme technischer Regelwerke:

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung , Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

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
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 2[illegible]
"Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im [illegible]

Der Planfassung liegt Zugrunde:
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Katastergrundlage**
  Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 22.12.2014
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
  Fachbereich Kataster und Vermessung ....
- **Entwurf**

gezeichnet:	geprüft:	613 - Projektltg:	613 - Abteilungsltg:	61- Fa[illegible]
s. Entwurf	Wein	He	Bu	Cre

0 10 20 30 40 5[illegible]

Maßstab 1:500 Stand: 08.12.2015 BL[illegible]

Anlage 4.1