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

Anlage 3.4
zur Vorlage
Nr. 2017/1480

Textliche Festsetzungen und Abstandsliste siehe Blatt 5/5

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 den Beschluss zur Aufstellung / ~~Änderung / Aufhebung / Einleitung~~ gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am 13.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 16.10.2007 / 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 12.09.2011 den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.10.2011 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom 24.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 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 13.05.2013 den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von 1 Monat beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.06.2013 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.06.2013 bis einschließlich 26.07.2013 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den 21.04.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Im Auftrag
P. Grewer

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 09.02.2015 über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und in seiner Sitzung am 29.02.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den 28.04.2016
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 29.02.2016 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

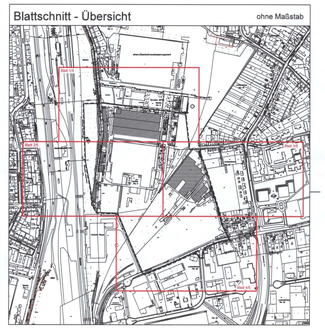
Leverkusen, den 28.04.2016
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 29.02.2016 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am 29.04.2016 in Kraft getreten.

Leverkusen, den 29.04.2016
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt - Übersicht

ohne Maßstab



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.	III
Zahl der Vollgeschosse als Mindest - und Höchstgrenze	z.B.	III - V
Zahl der Vollgeschosse Zwingend	z.B.	(III)
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 5,50m

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

Offene Bauweise	O
Nur Einzelhäuser zulässig	E
Nur Doppelhäuser zulässig	ED
Nur Hausgruppen zulässig	H
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	E/D
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	
Einfahrt / Ausfahrt	
Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Fahrbahn	
Gehweg	G
Radweg	R
Parkstreifen	P
Parkbucht	
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	(42,00)
Ballspielplatz	
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	
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	
Nummerierung 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	
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

Sonstige Planzeichen

Bereiche mit baulicher Höhenbegrenzung (Rohfußbodenstrecke mit Schutztreffen 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) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)	z.B.	Hotel
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.
Geh-, Fahrrecht- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit		GFL Allg.
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

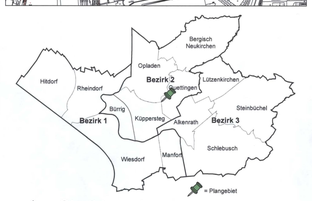
Oberkante	z.B.	OK
Unterkante	z.B.	UK
Gehweg	z.B.	124.0m ü.NHN
Brücke	z.B.	124.0m ü.NHN
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter 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
Vorbereich 1 gem. textlicher Festsetzung		
Vorbereich 2 gem. textlicher Festsetzung		
Vorbereich 2a gem. textlicher Festsetzung		
Vorbereich 2b gem. textlicher Festsetzung		
Vorbereich 3 gem. textlicher Festsetzung		
Vorbereich 4 gem. textlicher Festsetzung		

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

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.



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
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 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Katastergrundlage
Entspricht für den Geltungsbereich den 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 der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Architekturstadtplanung/Stadtentwicklung, Düsseldorf

..... den .....

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

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
10.12.2014 AS		

Maßstab 1:500 Stand: Dezember 2014 BLATT 3/5