

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



**Textliche Festsetzungen  
und Abstandsliste  
siehe Blatt 5/5**

**GE 2.4**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max. 78 m NHN	
LEK 1 80 dB (A)	LEK n 45 dB (A)

**GE 2.2**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max. 75 m NHN	
LEK 1 56 dB (A)	LEK n 40 dB (A)

**GE 2.3**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max. 75 m NHN	
LEK 1 60 dB (A)	LEK n 45 dB (A)

**GE 3**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max. 78 m NHN	
LEK 1 80 dB (A)	LEK n 45 dB (A)

**GE 2.5**

GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max. 78 m NHN	
LEK 1 80 dB (A)	LEK n 45 dB (A)

**Verfahrensvermerke** (nicht-zurechendes bitte streichen)

**Aufstellung**  
Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 04.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Erhebung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am 25.04.2014 ersichtlich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 02.10.2017 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 09.02.2016 den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer von 110 Tagen beschlossen. Nach öffentlicher Beteiligungsphase am 07.06.2016 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 26.06.2016 bis einschließlich 26.07.2016 erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 03.05.2015 den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von 110 Tagen beschlossen. Nach öffentlicher Beteiligungsphase am 07.06.2015 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 26.06.2015 bis einschließlich 26.07.2015 erneut öffentlich ausgestellt 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. Quast*

**Abwägung und Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 über die vorgebrachte Stellungnahme entschieden und in seiner Sitzung am 23.02.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

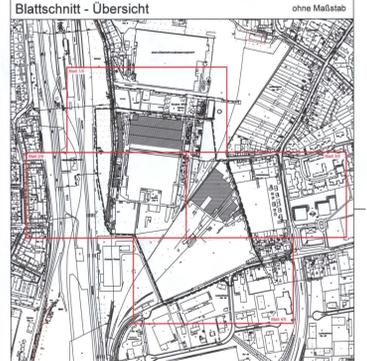
Leverkusen, den 23.02.2016  
Der Oberbürgermeister  
*P. Quast*

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 23.02.2016 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 23.02.2016  
Der Oberbürgermeister  
*P. Quast*

**Bekanntmachung / In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 23.02.2016 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2016 ersichtlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt. Die Satzung ist am 23.02.2016 in Kraft getreten.

Leverkusen, den 23.02.2016  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
*P. Quast*



**Bestand** Katastergrundlage

Wohngebiete	W
Wirtschaftsgebiete	W
Öffentliche Gebäude	W
Borstland	W
Hauptwasserkleitung	W
Schachtdeckel	W
Höhe über NN	z.B. 40,32
Neue Höhe über NN	z.B. (41,15)
Vorhandene Flurstücksgrenze	W

**Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §1-11 BauNVO)

Kleinstedlungsgebiet §2 BauNVO	WS
Reine Wohngebiete §3 BauNVO	WR
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO	WK
Besondere Wohngebiete §4a BauNVO	WB
Dorfgebiete §5 BauNVO	MD
Mischgebiete §6 BauNVO	ME
Kampfbiete §7 BauNVO	MK
Gewerbegebiete §8 BauNVO	GE
Industriegebiete §9 BauNVO	GI
Sondergebiete §10 BauNVO (die der Erhaltung dienen)	SO
Sondergebiete §11 BauNVO	SO

**Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §11 BauNVO)

Geschossenzahl (GFZ)	z.B. 3
Baumasszahl (BMZ)	z.B. 3,0
Grundstückzahl (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 Zwang	z.B. III-V
Taufhöhe über NN	z.B. 70,00 m NHN
Fluthöhe über NN	z.B. FH 53,5 m NHN

**Gebäudehöhe über NN**

z.B. GH 74,0 m NHN
z.B. LH 3,70m
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	B
Abschließende Bauweise	AB
Familienheim	FH
Sozialer Wohnungsbau	SWB
Förderlich sitz angelegte Garten- und Aftmshäuser (§17 Abs. 3 BauNVO)	GAH
Fruchtigung	R
Parkzweifen	PK
Satteldach	SD
Waldschluch	WD
Pflichtdach	PD
Dachneigung von bis	z.B. 20° - 30°
Gereignetes Dach	DK

**Verkehrsmittel** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt	E
Ein- und Ausfahrtbereich	E
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	E
Gehweg	G
Radweg	R
Parkplatz	PK
Dauerparkplätze	PK
Sportplatz	SP
Zwischen-/Freizeit	Z
Flussufer	F
Fußgängerzone	F

**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	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	W

**Spezifischen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Post	W
Schutzbauwerk	W
Feuerwehr	W

**Verkehrsmittel** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt	E
Ein- und Ausfahrtbereich	E
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	E
Gehweg	G
Radweg	R
Parkplatz	PK
Dauerparkplätze	PK
Sportplatz	SP
Zwischen-/Freizeit	Z
Flussufer	F
Fußgängerzone	F

**Flächen für Versorgungsanlagen; für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Abwässer** (§9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Einzelstil	W
Gas	W
Formelma	W
Wasser	W
Abwasser	W
Abfall	W
Abklärung	W

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdisch	W
Unterirdisch	W

**Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W

**Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererwinung**

Schutzgebiet für Oberflächengewässer	W	
Wasserschutzzone	z.B. IIa	W

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen** (§9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttung	W
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	W

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald** (§9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft	W
Flächen für Wald	W

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§9 Abs.1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W

**Einzelanlagen (unbewegliche Kulturobjekte)**, die dem Denkmalschutz unterliegen

Denkmalschutz	W
---------------	---

**Sonstige Planzeichen**

Bereiche mit besonderer Höhenlage	W	
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B. 7 m, 100m	W
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B. 7 m, 100m	W
Mindestbreite der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)	z.B. 7 m, 100m	W
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gesträuch	W	

**Höhehinlage bei Festsetzungen**

Oberrante	z.B. OK	W
Unterrante	z.B. UK	W
Gehweg	z.B. 124 cm u. NHN	W
Böcke	Umgrenzung der Flächen bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Auslässe Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralen bestimmt sind (§9 Abs. 5 und 6 BauGB)	W
Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 8 BauGB)	W	
Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung	W	

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugarten- oder Abgrenzung des Maßes der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb eines Baugartens	W
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze	W
Längebereich 3	W
Längebereich 4	W
Längebereich 5	W
Längebereich 6	W
Bezugspunkt P1 für Richtungssektoren der textlichen Festsetzung Nr. 1.4	P1
Vorbereich 1 gem. textlicher Festsetzung	W
Vorbereich 2 gem. textlicher Festsetzung	W
Vorbereich 3 gem. textlicher Festsetzung	W
Vorbereich 4 gem. textlicher Festsetzung	W

**Einrichtung technischer Regelwerke:**

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 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 1.3.2005, in der derzeit gültigen Fassung
- Vereinbarung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Erstellung des Flurstückskatasters (Flurstückskatastervereinbarung 1990 - Flurstück 80) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung
- Vereinbarung 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

**Planungsausschuss**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.02.2016 über die vorgebrachte Stellungnahme entschieden und in seiner Sitzung am 23.02.2016 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den 23.02.2016  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Im Auftrag  
*P. Quast*

**Stadt Leverkusen**

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

Der Planungsprozess liegt zugrunde:

- Baunutzungsverordnung
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Katastergrundlagen
- Empfehlungen für den Geltungsbereich des Stand von 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  
ArchitekturStadtplanungSiedlungsentwicklung, Düsseldorf

**Planungsausschuss** (nicht-zurechendes bitte streichen)

**Satzungsantrag** / 2. Ausfertigung / Offentlichtext / Verfahrensbeispiel

Gezeichnet/CAD: 613 - Projektleitung / 613 - Abteilungsleitung

10.12.2014 AS

**Maßstab 1:500** Stand: Dezember 2014 **BLATT 4/5**