Anlage 3.3
zur Vorlage
Nr. 2017/1879

BLATT 3/3

Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschreiten.

Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, sofern die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer 0,50 m dicken belebten Bodenschicht überdeckt werden.

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

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen (GH max) in m ü. NHN ist bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirstes.

2.3 Zahl der Vollgeschosse/Geschosse gem. § 16 i. V. m. § 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist ausnahmsweise abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses eine Höhe von 2,3 m auf maximal 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Diese Ausnahme bezieht sich ausschließlich auf Dachgeschosse mit schräg geneigtem Dach (Satteldach) als oberstes Geschoss.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

Überschreitung durch Balkone

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m und in der Summe auf höchstens 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 5) durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenräume und Erker um bis zu jeweils 1 m und in Summe auf max. 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Überschreitung durch Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Stellplätze, Garagen und Carports

In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen (Ga) und Carports (Ca) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise ist ein notwendiger Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nur innerhalb eines Abstands von bis zu 6 m zur erschließenden Verkehrsfläche, zulässig, sofern dieser in Ergänzung eines bereits umgesetzten zulässigen Stellplatzes (z. B. Garage/Carport) für eine zulässige Nutzung gem. Ziffer 1. erforderlich ist.
In den mit WA 4 gekennzeichneten Bereich sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.
In den mit WA 5 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze allgemein zulässig. Die Errichtung von oberirdische Garagen und Carports ist unzulässig.

Tiefgaragen

In den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Bereichen sind Tiefgaragen allgemein zulässig. Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu gestalten.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Abfallbehältern, Mülleinhäusern und Fahrradstellplätzen unzulässig.
Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind je Hauseinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Mindestmaße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 mit 225 m² festgesetzt.
Die Unterschreitung der vorgenannten Mindestgrößen der Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ausnahmsweise für Hausgruppen zulässig, sofern eine Mindestgröße von 200 m² je Baugrundstück eingehalten wird.

8. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Aktiver Schallschutz

Lärmschutzwall

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen h1 bis h4 auszubilden. Die Höhe der Wallkrone des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 zu interpolieren. Von der im Plan eingetragenen Lage der Wallkrone kann abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass in den Freibereichen der im WA 1 (nördlich der Hitdorfer Straße) ermöglichten Bebauung in einer Rechenhöhe von 46 m ü. NHN Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag nicht überschritten werden.

Aufenthaltsräume

An den Gebäudeseiten, die sich den im Plan gekennzeichneten Baugrenzen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Umwelteinwirkungen (▲▲▲▲) zuwenden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (November 1989) in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

8.2 Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109 (November 1989) wie folgt vorzunehmen.

Lärmpegel-bereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und ver-gleichbar schutzbe-dürftige Nutzungen
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (November 1989) festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts Verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

In der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu verwenden ist eine autochthone Saatgutmischung mit 50 % Kräuteranteilen.

Am südwestlichen Rand der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine freiwachsende, standortgerechte drei-reihige Strauchhecke mit mindestens 50 % domänbewehrter Sträucher auf einer Breite von sechs Metern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzvorschlagsliste 2 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.
Mindestpflanzqualität: Strauch, 80-120 cm Höhe, 3 - 5 triebig; die Pflanzabstände dürfen 100 cm nicht überschreiten.
Die Maßnahmenfläche ist mit einem Wildschutzzaun umfaufend einzufrieden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

10.1 Begrünung der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Planstraßen und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" sind insgesamt 22 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 10 m parallel zur Straßenachse verschoben werden.
Die Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) ist zu beachten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

10.2 Begrünung privater Stellplätze

Bei der Errichtung von zusammenhängenden privaten Stellplatzflächen ist je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzvorschlagsliste 1 (siehe unter Hinweise) in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

10.3 Heckenpflanzungen

Grundstücke sind mit heimischen und standortgerechten Laubhecken einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet.

Unterbrechungen der Heckenpflanzungen sind durch Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie durch Mauern gemäß Ziffer 12.4 der textlichen Festsetzungen zulässig.

10.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils eine durchgängige, heimische, standortgerechte Schnitthecke mit einer Endwuchshöhe von 1,6 - 1,8 m Höhe gemäß Pflanzvorschlagsliste 3 (siehe unter Hinweise) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhaltenMindestpflanzqualität: Heister, 80 - 100 cm Höhe, mit Ballen; die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.
Unterbrechungen und Grundstückszuwegungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

10.5 Begrünung von Garagen, Carports und Fassaden

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Garagen und/oder Carports zu begrünen. Alternativ sind 10 % der Fassadenfläche des jeweiligen Hauptgebäudes zu begrünen.

11. Festsetzung einer Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (nördlich der Hitdorfer Straße) ist innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches IV die Aufnahme einer Wohnnutzung oder einer vergleichbaren, schützenswerten Nutzung bis zum Zeitpunkt der vollständigen Fertigstellung des unter Ziffer 8.1 festgesetzten Lärmschutzwalls nicht zulässig.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

12.1 Dächer

Einheitliche Gestaltung

Aneinandergereihte Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachneigung, Dachdeckung und Farbton einheitlich zu gestalten sowie mit gleicher First- und Traufenhöhe zu errichten.

Dachneigung

Gemäß Eintrag im Plan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. Dies gilt nicht für Dächer von untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Terrassen, Garagen/Carport sowie sonstige Nebenanlagen.

Dachgauben

Im WA 1 bis WA 3 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Bei Zwerchhäusern darf die Breite des Dacheinschnittes die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.
Im WA 4 und WA 5 darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen, die Hälfte der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten.
Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in grau oder schwarz gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:
Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, diese sind allgemein zulässig.
Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig.

12.2 Fassaden

Einheitliche Gestaltung

Aneinandergereihte Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.

Material und Farbe

Fassaden sind in Verblendmauerwerk oder Ziegel in Rot, rot-brauner bzw. brauner Färbung, geputzte oder geschlämmte Flächen mit weißen oder gräulichen Anstrichen auszuführen. Fugen sind in grau oder in der Farbe des Verblendmauerwerks bzw. Ziegel zu gestalten.

Für das Verblendmauerwerk und Ziegel sind rote, rot-braune und braune Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 010:
Helligkeit = 15 bis 60, Sättigung > 20

Farbtonbereich 020:
Helligkeit = 30, Sättigung > 20
Helligkeit = 40, Sättigung > 10
Helligkeit = 50 bis 60, Sättigung = 10 bis 40

Farbtonbereich 030:
Helligkeit = 30 bis 60, Sättigung > 20

Farbtonbereich 040:
Helligkeit = 40 bis 50, Sättigung = 30 bis 60
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 60
Helligkeit = 70, Sättigung = 10 bis 20

Farbtonbereich 050:
Helligkeit = 30 bis 50, Sättigung > 20
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 50
Helligkeit = 70, Sättigung > 20

Farbtonbereich 060:
Helligkeit = 40 bis 20, Sättigung > 20
Helligkeit = 60, Sättigung = 20 bis 70
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Farbtonbereich 070, 075, 080:
Helligkeit = 40 bis 60, Sättigung > 20
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Farbtonbereiche 085:
Helligkeit = 50 bis 60, Sättigung > 20
Helligkeit = 70, Sättigung = 20 bis 50

Für geputzte und geschlämmte Flächen sind weiße oder gräuliche Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:
Helligkeit = 70 bis 90, Sättigung = 00

Sofern Fugen nicht in der Farbe des Verblendmauerwerks bzw. der Klinker ausgeführt werden, sind die in grauen Farben gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-DESIGN Farben zulässig:

Farbtonbereich 000:
Helligkeit = 60 bis 75, Sättigung = 00

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

12.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzupflanzen, dass die Behälter selbst von der Erschließungsfläche nicht einsehbar sind.

12.4 Einfriedung

Einfriedungen sind gemäß Ziffer 10.3 und Ziffer 10.4 der textlichen Festsetzungen nur als heimische und standortgerechte Laubhecken herzustellen. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig.
Im Bereich von Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind Einfriedungen - sofern nicht mit Schrägschraffur (////) gekennzeichnet - nur 1,0 m Höhe zulässig.
Entlang der im Bebauungsplan mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in einer Höhe von 1,6 - 1,8 m zulässig.
Zwischen aneinandergrenzenden Hauseinheiten (Doppelhäusern und Hausgruppen) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Mauer zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als 4,0 m überschreiten darf.
Mauern sind dem Material und dem Farbton der Gebäudeaußenwand anzupassen.
Sonstige Einfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.
Sofern Garagen und/oder Carports innerhalb eines Abstandes von bis zu 2,0 m zur festgesetzten Straßenverkehrsflächen errichtet werden,

- ist zwischen festgesetzter Straßenverkehrsfläche und Garage bzw. Carport eine mindestens 1,0 m hohe, standortgerechte Hecke zu pflanzen oder
- die Garage bzw. der Carport straßenseitig zu mindestens 70 % mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

12.5 Vorgärten

Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender Verkehrsfläche) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten (z. B. mit Rasen, Sträucher, etc.). Die Versiegelung ist zu beschränken auf die jeweiligen Grundstückszufahrten, Stellplätze, Hauseingänge und Müllsammelplätze. Dabei sind eine Grundstückszufahrt von maximal 4,0 m Breite und ein Hauseingang von maximal 2,0 m Breite zulässig. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

12.6 Werbeanlagen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „begrünter Lärmschutzwall" sind Werbeanlagen unzulässig.

13. Bodenschutz

Bei Nutzungsänderungen innerhalb der Flächen, deren Böden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Gründe zu legen.
Für die Fläche NW 2046 wird festgesetzt: Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht, hat die vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens sowie die Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeniveaus zur erfolgen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Leverkusen-Hitdorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung vom 03.04.1997 zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

C HINWEISE

1 Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenloch). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie weiterer Verdachte in den betreffenden Bereichen wird empfohlen.

Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

2 Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten haben. Daher ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten für die Hauptschmiedlungstrasse durchzuführen. Die Ergebnisse sind mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gemäß § 29 DSchG abzustimmen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher 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.

3 Überschwemmungsgefährdete Bereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf/Köln teilweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Bei einem Hochwasserereignis (HQextrem) können im Bereich der Baufläche Wasserstellen von 1 m auftreten.
Eine hochwasserangepasste Bauweise (z. B. Unterkellerung mit der Herstellung einer schützenden Abdichtung (weiße Wanne), Anordnung von Kelleröffnungen wie Lichtschächten, Fenstern und Lüftungsanlagen von Tiefgaragen oberhalb des Höchstwasserstandes oder druckwasserdichte Ausführung wird empfohlen.

4 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist die Gemarkung Hitdorf der Erdbebenzone 1 und der geologische Untergrundklasse T zuzuordnen.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird verwiesen.

5 Altablagerung NW 2046 - Kiesgrube Flurstraße/Grünstraße

Bei Nutzungsänderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund sind die in den Auffüllungen (unterhalb der ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht) festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.
Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.
Aufgrund eines Kampfmittelverdachtes aus dem zweiten Weltkrieg sind Eingriffe in den Untergrund nur mit Beteiligung bzw. nach Überprüfung des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchzuführen.

6 Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 - Bäume

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Rotahorn (Acer rubrum)
- schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia 'raywood)
- Bauhaesel (Corylus colurna)
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Zerreiche (Quercus cerris)
- Sumpfeiche (Quercus palustris)

Pflanzvorschlagsliste 2 - Hecken

domenbewehrte Sträucher

- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hunds-Rose (Rosa canina)

sonstige Sträucher

- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Pfaffenhütchen (Euronymus europaea)
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzvorschlagsliste 3 - (Schnitt-) Hecken

- Buche (Fagus sylvatica)
- Eibe (Taxus bacatta)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Verfahrensvermerke *(nichts 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 / Einfeilung 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.

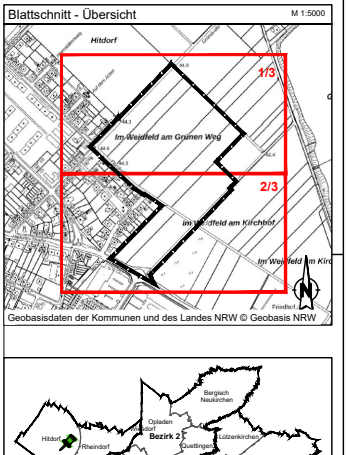
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister

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

Blattschnitt - Übersicht M 1:5000



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW

Einsichtnahme privater 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 NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2000, 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 23.01.1990, 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-Abbildungsreduktion 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)

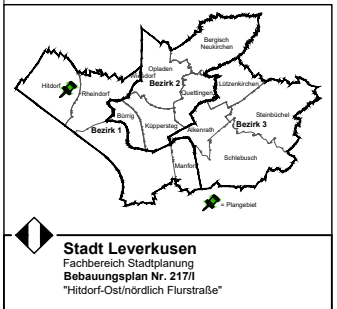
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf in der NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,031 m

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
Bebauungsplan Nr. 217/I
"Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

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 : 06.01.2017
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
Fachbereich Kataster und Vermessung .....

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan den .....

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

Maßstab 1:500 Stand: 28.09.2017 Blatt 3/3