Bebauungsplan Nr. 208 B / II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" 1. Änderung

Anlage 3.2
zur Vorlage
Nr. 2018/2349

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 2.1 - 2.2) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:
1. Gastronomie,
2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen,
3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 2.1 - 2.2) verursachten Bedarf,
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.

Gastronomiebetriebe und Einrichtungen, die als Vergnügungsstätte, dem Glücksspiel oder der Wettannahme dienen, sind ausgeschlossen.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 und 2.2 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser, Parkpaletten).
Ausnahmsweise sind im Fall der Ansiedlung einer Polizeidienststelle bis zu 5 oberirdische Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge nach Ziffer 2.2 darf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

2.2. Zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und 2.2 festgesetzte GRZ von 0,8 durch Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Gebäudevorsprünge sind von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

3. Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 - 2.2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO 0,5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m.

4. Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Tiefgaragen (gem. § 12 Abs. 2 BauNVO)

In allen Baugebieten sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Stellplätze
In dem an die westliche Seite des Sondergebietes (SO 2.1 und 2.2.) grenzenden Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – (Bahnallee) sind 2 Stellplätze für Busse zu errichten.

4.3. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wir folgt festgesetzt:

F = Fahrrecht zugunsten des Grundstückes „Goethestr. 21-23"

G = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Innerhalb der mit **GHIJ** bezeichneten Fläche zwischen der Linie **JI** und **GH** ist durchgängig eine bis zu 10 m breite, jedoch mindestens 3,0 m breite Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume [1]) u. ä.
		erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
VI	76 - 80	[2])	50	45

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.
Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt, den Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

6.1.1. Schallgedämmte Lüftungssysteme
Innerhalb des Sondergebietes SO 2.1 und 2.2 sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.
Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Anpflanzungen Sondergebiet (SO 2.1 und SO 2.2)

7.1.1. Auf mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

7.1.2. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) im Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erdschicht) von mindestens 0,70 m zu überdecken.

7.1.3. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

7.1.4. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.2 ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

8. Bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bahnanlagen
Innerhalb der Flächen, die nach dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens zu 20 % in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

Sonnenschutz ist für jedes Gebäude einheitlich auszuführen.

1.2. Dächer

1.2.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Dachüberstände sich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

1.2.2. Dacheindeckungen

Die Dachdeckung hat entsprechend der Farben des RAL-Registers in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen (ähnlich wie RAL 8002 – 8022). Kiesschüttungen sind zulässig. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Aufbauten.

1.2.3. Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge

Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.
Die Vorgaben unter 11.2 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

1.4. Einfriedungen

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

1.5. Werbeanlagen

1.5.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig. In Gewerbegebieten sind Werbeanlagen in einer Größe von maximal 4 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.
Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

1.5.2. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind im Sondergebiet Teilbereich SO 2.1 und 2.2 unzulässig.

III. Kennzeichnung und Hinweise (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist fast der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

2. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten. Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des Konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) 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 DSchG NRW.

5. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze

Gehölze, die in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs stehen, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen (DIN 18920). Materiallagerungen im Wurzelbereich der Bäume sind nicht gestattet. Es ist verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

6. Artenschutz

Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, durchzuführen.
Sind Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit unerlässlich, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich avifaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Soweit Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren und ggf. anwesende Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in fachkundige Obhut zu verbringen.

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

7. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

8. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.
Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

9. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350,000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

10. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.
Das durch die Güterzugvorbeifahrten verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementsprechend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abgestimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich.

Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.
Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen.
Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

11. Schallgedämmte Lüftungssysteme
Innerhalb des SO 2.1 und 2.2 ist an den nach Norden, Süden und Osten orientierten Fassaden der Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme zu empfehlen.

12. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen
Die innerhalb des SO 2.1 und 2.2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollten nicht zur Bahnstrecke (Osten) orientiert werden.
Bei Errichtung solcher ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis für gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.

IV. Pflanzliste (beispielhaft)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend.

Vorschlagsliste lebensraumtypischer Gehölze

Bäume I. Ordnung (großkronige Laubbäume)		Bäume II. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)	
Acer platanoides	Spitz -Ahorn	*Acer campestre*	Feld -Ahorn
Acer pseu dioplatanus	Berg -Ahorn	*Alnus glutinosa*	Schwarz -Erle
Fagus silvatica	Rot -Buche	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Malus sylvestris*	Holzapfel
Quercus petraea	Trauben -Eiche	*Prunus avium*	Vogel -Kirsche
Quercus robur	Stiel -Eiche	*Pyrus communis*	Wildbirne
Tilia cordata	Winter -Linde	*Sorbus aria*	Mehlbeere
		Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß -Sträucher		Mittelhohe Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche	*Salix fragilis*	Bruch -Weide
Corylus avellana	Hasel	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Prunus spinosa*	Schlehe
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	*Rosa canina*	Hunds -Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	*Rosa arvensis*	Feldrose
		Rosa rubiginosa	Wein -Rose

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung

Gehölze für Heckenpflanzungen	
Acer campestre	Feld -Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa rugosa "Alba"	Weiße Kartoffelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung aus *Rosa rugosa x R. nitida*
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Bäume – großkronig		Bäume – mittelkronig	
Acer platanoides	Spitz -Ahorn	*Acer campestre*	Feld -Ahorn
Castanea sativa	Eßkastanie	*Tilia cordata*	Winter -Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Carpinus betulus*	Hainbuche, auch Straßen baumrichtungen
Quercus petraea	Trauben -Eiche	*Sorbus aria*	Mehlbeere
Quercus robur	Stiel -Eiche		

Bäume – kleinkronig	
Crataegus Carriere"	Apfeldorn
Crataeg us crus -galli	Hahnenspom -Weißdorn
Crataegus lavigata	Rotdorn

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 / Einstellung 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 2017 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.

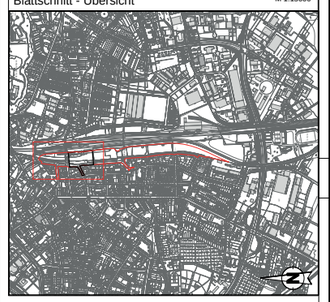
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

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 1:15000



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunordnung 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 / 100km)

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

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : 23.01.2018.....
.....
.....
.....

ÖbVI / Fachbereich Kataster und Vermessung *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

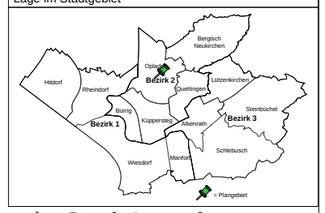
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

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

Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 208 B / II 1.Änderung
"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Planausfertigung: *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Satzungsoriginal / Z. Ausfertigung / Verfahrensexemplar

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung
der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

.....

HEINZ JAHNEN PLÜGER; Kasinostraße 76a, 52066 Aachen
Planungsbüro

Gezeichnet:	Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro	FB 61 - 613		
Zuletzt gespeichert am: 16.03.2018			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 21.03.2018 **BLATT 2/2**