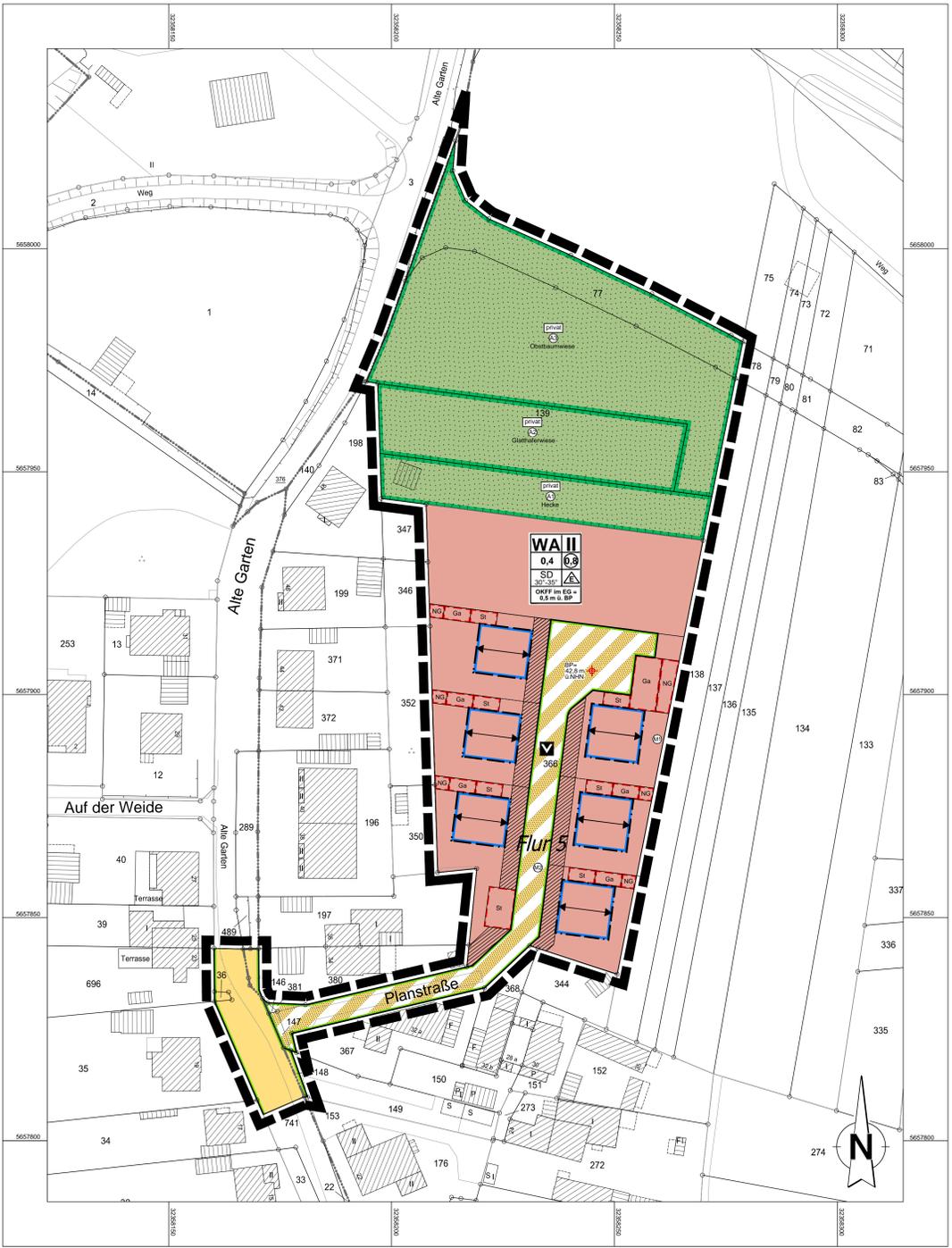


Bebauungsplan Nr. 165/ II "Bürrig - Alte Garten"



A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 I. V. m. § 1 BauNVO)**
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 4 „Gartenbauausbeute“
 - Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Solarenergieerzeugung als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Gem. § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)**
Die im Plan festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK FF) kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn im Hochwasserfall das Eindringen von Grundwasser gutschwierig ausgeschlossen werden kann.

- 3. Überbaubare Grundstücksflächen** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen**
Die Baugrenzen können mit Ausnahme der zu öffentlichen Erschließungsflächen legenden Seiten durch Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 3.2 Überschreitung der Baugrenzen (Terrassen/Terrassenüberdachung/Wintergärten)**
Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf nur durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nicht zulässig.
- 3.3 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 Okkupflaster, Rasensteintreppen, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohnung je Wohnraum begrenzt. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohlfühle der ersten Wohneinheit untergeordnet ist.

- 5. Mindestmaße der Baugrundstücke** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beträgt 240 m².

- 6. Nebenanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Mülltrennschränken oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) zulässig.

- 7. Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 Satz 3 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (G) zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzdichtende Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel La für den Tag wird flächendeckend mit 63 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel La für die Nacht wird flächendeckend mit 66 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegel < 45 dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).

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

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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

9.1 Flächung einer freiwachsenden Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung (A1)

Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird nördlich der geplanten Bebauung eine 7,0 m breite, freiwachsende Hecke mit lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das in der Anlage beigefugte Pflanzschema A1 ist zwingend anzuwenden. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,25 x 1,25 m nicht überschreiten. In die Pflanzungen wird pro fl. 5,0 m ein Einzelbaum 2. Ordnung gepflanzt. Die Bäume sind mit stabilen Pflanzhilfen anzuheften. Die Pflanzungen sind gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern.

Es wird im Süden ein Zuwachsraum von zwei Metern und im Norden ein Zuwachsraum von einem Meter von der Pflanzung freigehalten. Diese Flächen werden mit einer Rieger-Hoffmann-Regio-Saatgutmischung N1 mit etwa 5 g/m² eingesät. Dieser Saum reicht bis zum Heranwachsen der Gehölze die biologische Vielfalt der Fläche.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Bäume und Sträucher Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12,0 - 14,0 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60,0 - 100,0 cm hoch, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Roter Harntriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weisdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

9.2 Entwicklung einer artenreichen Glattflurweide (A2)

Ein Teilbereich der vorhandenen Pfadflurweide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glattflurweide umgewandelt. Die Bewirtschaftungsaufgaben des Landschaftspflegers Fachbeitrages sind zu beachten.

9.3 Anpflanzung, Pflege und Entwicklung einer Obstbaumreihe (A3)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird auf der intensiv-pferdeweide eine Obstbaumreihe durch Pflanzung (Pflanzabstand ca. 8,0 m) von 30 Obsthochstämmen heimischer Sorten gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 angelegt, gepflegt und entwickelt. Die Obstbäume sind mit stabilen Pflanzhilfen anzuhängen und wirksam gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern. Mindestqualität der Obstbäume: Hochstamm, Kronenansatz 21,8 m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten

Hochstamm, Kronenansatz 21,8 m, 8,0 - 10,0 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m über Grund, Pflanzabstand 8,0 - 10,0 m, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.
Apfel:
Bohnapfel, Boikenapfel, Boskoop (Schöner von), Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Große Kaiser Renette, Jacob Labak, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Lanes Prinz Albert, Luxemburger Renette, Oldenburg (Gehelmir Dr.), Ontarioapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterambou, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Tulpenapfel, Zuccalmaglio Renette

Birnen:

- Charneaux (Köstliche von), Gute Graue, Pastorenbirne, Philippbirne (Doppelte), Trevox (Frühe aus), Diels Butterbirne
- Pflaumen/Zwetschen:
 - Bühler Frühzwetsche, Große grüne Renekode, Hauszwetsche (Typ Schuler), Ontariopflaume
- Sauer- u. Südkirschen:
 - Morleirfeuer, Büttner Rote Knorpelkirsche, Große Prinzesskirsche

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

10.1 Bepflanzung der Zaunanlage mit Kletterpflanzen (Maßnahme M 1)

Entlang der ländlichen Grenze des Pflanzgebietes sind gemäß Eintrag der Karte 2 des Landschaftspflegers Fachbeitrages Zaune aus Maschendraht oder Stabgitter mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu setzen. Sie sind durch Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 flächendeckend zu begrünen. Pflanzensaufälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflichte funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera peredymosa	Geißblatt
Wisteria sinensis, W. floribunda	Blaugarten
Platanus acerifolia	Kletterrosen
Clematis nudiflora	Winterjasmin
Clematis vitalba	Waldeibe
Hedera helix	Efeu

10.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme M2)

Innhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind an geeigneten Stellen als einseitige Baumreihe mindestens 5 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 4: Bäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, 20,0 - 25,0 cm Stammumfang

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbere
Sorbus aucuparia	Eberesche

10.3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Pflanzen auszustatten. Pro laufendem Meter ist eine Pflanze vorgesehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Festsetzungen zur Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

11.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen darf ein Drittel 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.

Zulässig sind ausschließlich nicht glänzende, dunkle Eindeckungen. Die Dachdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kieserschüttungen oder begrünete Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsmitteln ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

11.2 Fassaden

Blaue, gelbe und grüne Putzflächen sind unzulässig.

11.3 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

11.4 Einfriedungen, Hecken und Zäune

Einfriedungen oder Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzhöhe mind. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig. Ergänzend sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig. Im Bereich der im Plan dargestellten Vorgartenzonen sind diese nur mit einer Höhe von mindestens 0,5 m bis maximal 1,5 m über natürlicher Geländeoberfläche zulässig. In den übrigen Bereichen sind sie auch über 1,5 m zulässig.

Einfriedungen der übrigen Bereiche sind nur in Form von ortsgerechten, geschichteten Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlaten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

III Hinweise

Hochwasserchutz

Das Pflanzgebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich und wird durch einen Deich geschützt, der das Gebiet bis zu einem 200-jährigen Hochwasser (BHW 200) sichert. Bei Versagen des Deiches oder bei einem Bemessungshochwasser (BHW) größer 200, z. B. BHW 300 oder 500, wird das Pflanzgebiet überschwemmt. Bei Hochwasser ist davon auszugehen, dass Qualwasser auflutet.

Weiterhin ist mit (bei Hochwasser teilweise sehr hohen) schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die Gebäude müssen entsprechend diesen natürlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Die Keller der Gebäude müssen demnach als weisse (druckwasserdichte) Betonwanne ausgeführt werden oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

Der Anschluss der Häuser ist mit einer vollwertigen Rückstausicherung auszustatten. Die Entwässerungsanlage der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) und die anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 bzw. DIN EN 12056) sind zu beachten.

Bodenkenntnis

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschreibungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ein Anzeigepflicht der Stadt Leverkusen (Unter Denkmalschutz) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unterirdischen Erdöffnungen im Pflanzgebiet kommen, ist die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beantragen.

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 Verdacht Sprengstoff gefunden wird. In diesem Fall ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Erdbebengefährdung

Das Pflanzgebiet ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundarten der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:50000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 1 in geologischer Unterkategorie 7 zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 wurde zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Sie ist entsprechend anzuwenden.

Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbotse des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeht, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, dass einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Brut der Raufußschwalbe in den Rohbauten stattfindet. Falls doch, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Sonstiges

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) kann bei der Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin besorgen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

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 / Erteilung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am öffentlich 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 geprüft und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt 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 geprüft und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgeschlagenen Satzungsmaßnahmen entschieden. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbestimmung gebilligt.

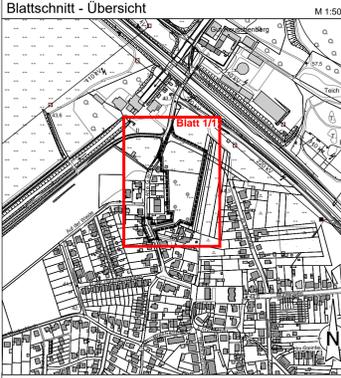
Ausfertigung

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

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Blattschnitt - Übersicht



Lage im Stadtgebiet



Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	38
Hausnummer	-21-14-
Grenzlinie	Fls-54
Flurhöhe	AMH-502
Wandhöhe	AMH-502
Baum	0
Höhe über NNH	z.B. 42,90
Vorhandene Flurstücksgröße	z.B. 352
Flurstücknummer	z.B. 352
Vorhandene Parzellennummer	z.B. 352
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	WA
Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)	z.B. 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	z.B. 0,6
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B. II
Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über Bezugspunkt	OKFF im EG = 0,5 m ü. B.P.
Bezugspunkt oberhalb des Höhenmaßes der festgesetzten Werte	EP
Bauweise, Baubauart, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	z.B. 0,6
Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0,6
Baugrenze	z.B. 0,6
Flurstückung	z.B. 0,6
Satteldach	z.B. 0,6

Verkehrflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen	z.B. 0,6
Straßenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,6
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,6
Verkehrsberuhigter Bereich	z.B. 0,6
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen	z.B. 0,6
Zweckbestimmung, Ortsrandgrünung	z.B. 0,6
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 Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23)	z.B. 0,6
Stellplätze	z.B. 0,6
Garagen	z.B. 0,6
Nebenanlagen	z.B. 0,6
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	z.B. 0,6
Vorgrenzzone siehe TF Nr. 3, 2 und Nr. 11, 4	z.B. 0,6
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23)	z.B. 0,6
Stellplätze	z.B. 0,6
Garagen	z.B. 0,6
Nebenanlagen	z.B. 0,6
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	z.B. 0,6
Vorgrenzzone siehe TF Nr. 3, 2 und Nr. 11, 4	z.B. 0,6
Hinweise	
Vorgeschlagene Grundstücksgröße	z.B. 0,6

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.
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
• Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
• Bauabzugsverordnung (BAuAV) i. d. F. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3738)
• Bundesdenkmalchutzgesetz (BDSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
• Gemeindeförderungsbescheid (GFB) vom 14.12.2018 (BGBl. I S. 3034)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
• Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
• Bauabzugsverordnung (BAuAV) i. d. F. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3738)
• Bundesdenkmalchutzgesetz (BDSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
• Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf über NNH - „Deutsches Haupthorizont“ 1992 (DHNH92).
• Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichnungsanforderungen für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichnungsanforderungen) in der jeweils gültigen Fassung.
• Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
• Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.
• Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 165/ II
"Bürrig - Alte Garten"

Der Planungsprozess liegt Zugrunde:
• Bauabzugsverordnung (BAuAV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3738)

• Katastergrundlage
Erschließt für den Geltungsbereich des Stand vom:
• Katastergrundlage
Erschließt für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem
ETRS89/UTM (31T) über UTM-Zone 32N
Fachbereich: Kataster und Vermessung

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linder Str. 31, 50939 Köln

Fachbereichsstelle 61 Planungsbüro
613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung

Geschnitten CAD: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Zuletzt gespeichert am: 19.12.2018

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 Zeichnungsanforderungen für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichnungsanforderungen) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Maßstab: 1: 500 Stand: 19.12.2018 BLATT 1/1