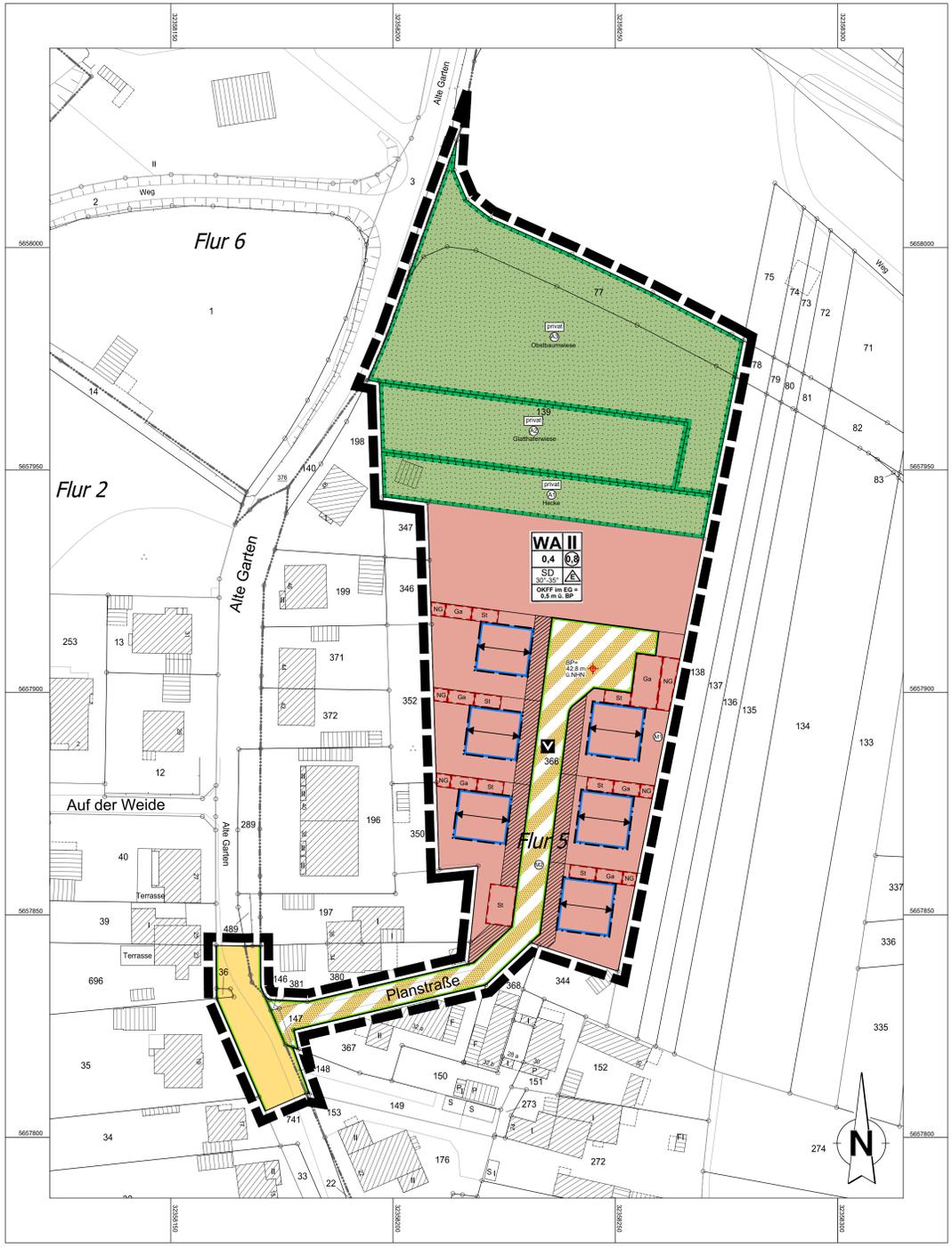


# Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"



## 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. 3 "Anlagen für die Verwaltung"
- Nr. 4 "Gartenausbauweise"
- Nr. 5 "Tankstellen"

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich Sondernutzungen als sonstige nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Gem. § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass alle weiteren Arten der sonstigen nicht störenden Gewerbetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteile 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. Als maximale Traufhöhe baulicher Anlagen wird 7,0 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachtraufe.

Als maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird 9,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußboden (OK FF) festgesetzt.

### 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 Asphalt, Rasengesteine, 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 Wohnhaus 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 m<sup>2</sup>.

### 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 Mülltonnenrampen oder Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NG) zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmedientechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Flächen 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 (Ga) zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) 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 schutzdämmender 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 Beuleingepögel  $\leq 45$  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.

## 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 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit lebensraumpfleglichen 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 lebensraumpfleglichen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Das in der Anlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags beigefügte Pflanzenschema A1 ist zwingend anzuwenden. Der Pflanzstand 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 Pfählen anzubinden. Die Pflanzungen sind gegen Vieh- und Wildverbiss zu sichern.

Es wird im Süden ein Zuwachstraum von zwei Metern und im Norden ein Zuwachstraum von einem Meter von der Befpflanzung freigehalten. Diese Flächen werden mit einer Rieger-Hofmann Regio-Saumgutmischung N1 mit etwa 5 g/m<sup>2</sup> eingesät. Dieser Saum erhöht bis zum Heranwachsen der Gehölze die biologische Vielfalt der Fläche.

## Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumpflegliche Bäume und Sträucher

2. Ordnung; Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12,0 - 14,0 cm Stammumfang

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

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

Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euconymus europaeus	Pflaumenholzchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

## 9.2 Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese (A2)

Ein Teilbereich der vorhandenen Pflanzfläche ist, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

## 9.3 Anpflanzung, Pflege und Entwicklung einer Obstbaumwiese (A3)

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes und als ökologischer Ausgleich wird auf der Intensiv-Pflanzfläche eine Obstbaumwiese 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 Pfählen anzubinden 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. Die Bewirtschaftungsauflagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind zu beachten.

## Pflanzenauswahlliste 2: Heimische Obstbaumsorten

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 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, Bökenapfel, Boskoop (Schöner von), Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Große Kaiserin Renette, Jacob Lebel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzsitzel, Lanes Prinz Albert, Luxemburger Renette, Oldenburg (Gehemrat Dr.), Ontarioapfel, Rheinischer Krummsitzel, Rheinischer Winterambour, Riesenböken, Rote Sternrenette, Roter Boskoop, Roter Eisenapfel, Tulpenapfel, Zuccalmaglio Renette

## Birnen:

- Chameaux (Köstliche von), Gute Gaste, Pastorenbirne, Philippbirne (Doppelte), Trevox (Frühe aus), Diels Butterbirne
- Pflaumen/Zwetschen:
  - Büher Frühzwetsche, Große grüne Renekode, Hauszwetsche (Typ Schuler), Ontarioapfel,
- Sauer- u. Südkirschen:
  - Morrellfeuer, Büttner's 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 teilweisen Grenze des Pflanzgebietes sind gemäß Eintrag der Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter mit einer Mindesthöhe von 1,8 m zu setzen. Sie sind durch Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 flächendeckend zu begrünen. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht zu ersetzen.

## Pflanzenauswahlliste 3: Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera periclymenum	Gleißblatt
Vitis rotifolia	Blauringen
Rosa div.	Kletterrosen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Clematis vitalba	Walderrebe
Hedera helix	Efeu

## 10.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (Maßnahme M2)

Innerhalb 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 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumscheiben sind 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	Mehlbirne
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 Abdeckung hat in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen. Kiesdächungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Abdeckungen 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 Verkehrsflächen 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 abzuschildern und zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

### 11.4 Einfriedungen, Hecken und Zäune

Einfriedungen der Vorgärten (zur jeweils zugehörigen Erschließungsfläche) sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzmauer 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, geschulten Hecken und Sträuchern einschließlich Holzlaten- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

## III Hinweise

### Hochwasserschutz

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 ausfließt.

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 (drückwasserdrück) Betonwände ausgeführt werden, oder es muss auf einen Keller verzichtet werden.

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

**Bodendenkmäler**  
Gemäß § 16 DSchG-NV (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschüttungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erstellung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Leverkusen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalfolge hingewiesen werden.

### Kampfmittel

Gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelbesitzungsdienstes NRW liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Pflanzgebiet vor. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche ist nicht erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesitzungsdienst NRW zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfähldringungen etc., eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen.

Bei Eingriffen in den Boden ist das Merkblatt für Baugrunderträge zu berücksichtigen, welches auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbesitzungsdienst Rheinland einsehbar ist.

### Erdbebengefährdung

Das Pflanzgebiet ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse 1 zuzuordnen.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten 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.

### Bodenschutz

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

### Artenschutz

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist bei Realisierung des Vorhabens davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgestellt werden, wenn notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, vorgenommen werden, da sich einige Singvögelbruten bis August hinziehen können. Während der Bauphase sollte darauf geachtet werden, dass keine Brut der Raufußschwalbe in den Robustast stattfinden. Falls doch, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Stadt Leverkusen 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 bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bezüglich der Hinweise zum "Bodenschutz" wird auf die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", Juni 2015 und die DIN 18300 "VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) - Erdarbeiten", September 2016 (jeweils herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN-Normen können u. a. über die Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden. Die DIN-Normen können bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten 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 ... ortsbekannt 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 die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach öffentlicher Beteiligung 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.

### Ausfertigung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ... beschlossen.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Stadtpläne entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO 2017 sowie § 7 ID NRW gefasst und die Satzungsgebildung 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 ... ortsbekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

### Blattschnitt - Übersicht

M 1:5000

Lage im Stadtgebiet

Bezirk 1, Bezirk 2, Bezirk 3

Hadorf, Rhenort, Opladen, Bergisch Neudorf, Lotzenkirchen, Steinbühl, Wiedorf, Marfurt, Schleibach

## Legende

Bestand	Katastergrundlage
Wohngebäude	38
Hausnummer	-21-14
Grenzlinie	Fls-54
Flurstöße	AMH-50.2
Wandhöhe	42.90
Baum	z.B.
Höhe über NNH	z.B.
Vorhandene Flurstücksgänge	z.B.
Flurstücksummer	352
Vorhandene Freizeitanlagen	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1-11 BauNVO)	WA
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)	0,5
Schneeflächenanteil (GFZ)	z.B.
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.
Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über Bezugspunkt	OKFF im EG + 0,5 m i. B.P.
Bezugspunkt oberhalb des Höhenraus der festgestellten Werbenote	EP
<b>Bauweise, Bauart, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)	
Nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Flurstücksgänge	
Sattelsch	SD

Verkehrflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungsline auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Private Grünfläche	(priv)
Zweckbestimmung, Ortsrandgrünung	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe TF Nr. 9	
Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe TF Nr. 10	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeindeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Garagen	Ga
Nebenanlagen	NG
Gewässer im öffentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Vorgelagerte siehe TF Nr. 3, 2 und Nr. 11, 4	
<b>Hinweise</b>	
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	

**Einsichtnahme 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 den Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3834).
- Bauordnung für den Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauabstandsverordnung (BauABVO) i. d. F. d. B. vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3788).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW) vom 21.07.2000, in der derzeit gültigen Fassung.

**Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage**

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagekoordinatensystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM Koordinaten ermittelte Strecken (S) bei der Übertragung in die Orthometrie mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor (mLE)/0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Orth) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturenfaktor + 15 mm / 100m).
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf die Höhe NN - "Deutsches Hauptkriener" 1992 (DHN92).