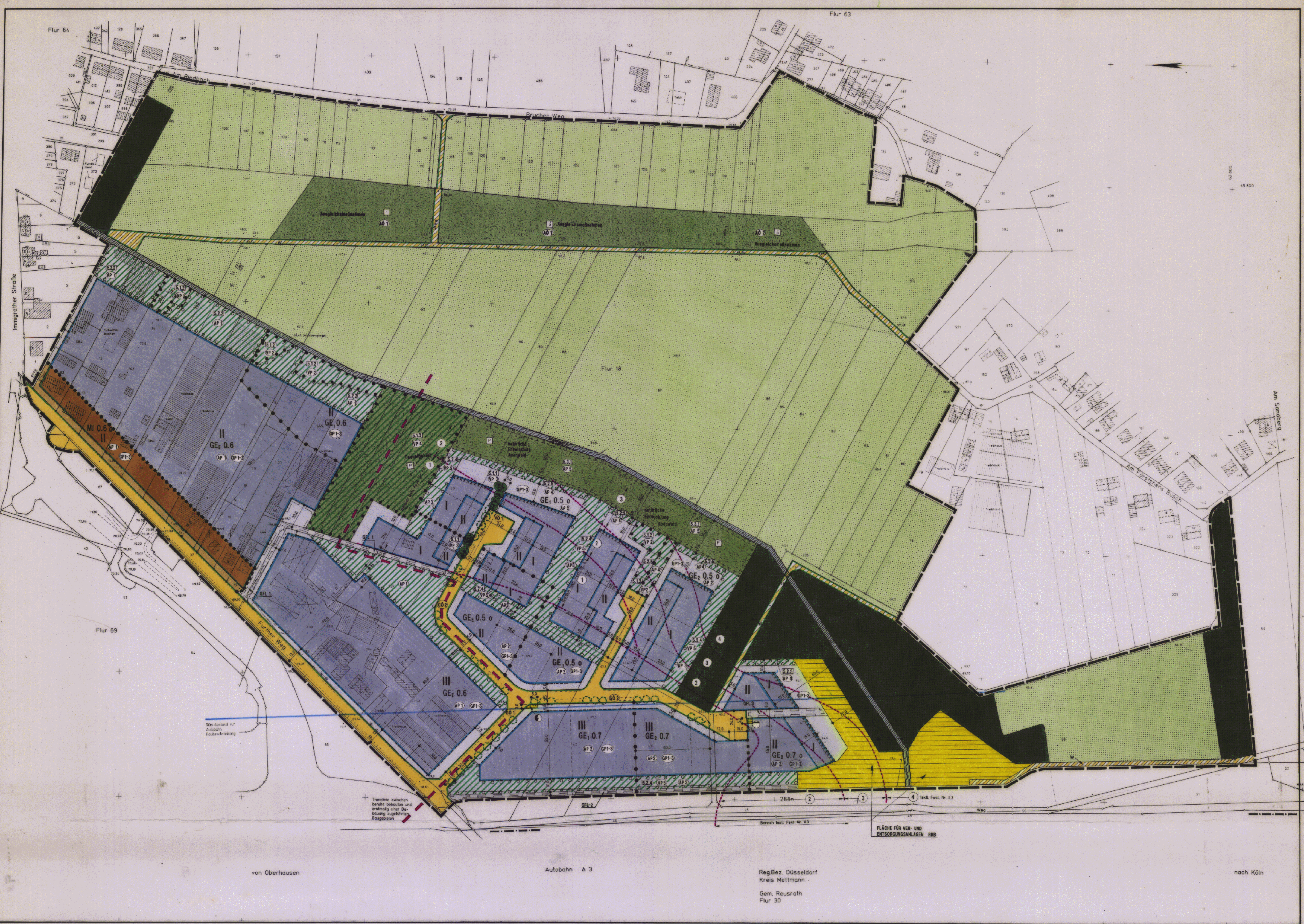


I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Gemäß §9 (1) BauGB wird festgesetzt:

1. Mischgebiet - MI
§ 6 BauNVO

1.1 Ausschluß von Tankstellen

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

Nr. 8 Vergnügungsstätten

i. S. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
Darüber hinaus wird gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzt, daß die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Gewerbegebiet - GE
§ 8 BauNVO

2.1 Gliederung des Gewerbegebietes - GE E bis GE 2

2.1.1 Gewerbegebiet - GE E

Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art

in der Form eingeschränkt wird, daß nur:
- sonstige Gewerbebetriebe i.S. d. § 6 (2) Nr. 4, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Einzelhandel, sofern er nicht durch die Textliche Festsetzung Nr. 2.3 ausgeschlossen wird,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

zulässig sind.

2.1.2 Gewerbegebiet - GE 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 178) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBl. NW. S. 504/SMBl. NW 283)

In dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten aus der Abstandsklasse VI (sog. *-Betriebe) allgemein zulässig:

Nr. 164	Automatische Autowaschstraßen
Nr. 168	Pressereien oder Stanzereien
Nr. 171	Zimmereien
Nr. 173	Auslieferungslager für Tiefkühlkost

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 149 bis 163, 165 bis 167, 169 und 170, 172, 174 bis 178) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch insbesondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

2.1.3 Gewerbegebiet - GE 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 bis 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft.

In Abweichung von Satz 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten
(sog. * Betriebe mit Ausnahme derjenigen Betriebsarten, deren Emissionsgrad maßgeblich durch An- und Abfahrverkehre bestimmt wird) der Abstandsklasse V der Abstandsliste 1990 allgemein zulässig:

Nr. 83	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
Nr. 93	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen
Nr. 98	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
Nr. 99	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkesselcontainer)
Nr. 100	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
Nr. 101	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
Nr. 115	Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen sowie Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen
Nr. 140	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
Nr. 142	Presswerke
Nr. 143	Stab- oder Drahtziehreihen

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 84 bis 92, 94 bis 97, 102 bis 114, 116 bis 139, 141, 144 bis 148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkung (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden, daß Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

2.2 Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsart

Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht zulässig ist.

2.3 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) * der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 810)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

(* WB – Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Gebäudehöhe
Gewerbegebiet		
I	5,0 m	7,5 m
II	8,0 m	10,5 m
III	10,5 m	10,5 m
Mischgebiet		
II	7,5 m	12,0 m

In einem Streifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Tiefe des Streifens 5,0 m, entlang der in der Planzeichnung mit xxx gekennzeichneten Baugrenze zum Riethbach gilt eine max. Wandhöhe H (ermittelt gem. § 6 (4) BauO NW) von 4,0 m. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung i.S. von § 18 (1) BauNVO wird die mittlere natürliche Geländeoberkante unter dem zu errichtenden Gebäude bestimmt.

Bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) von III ist ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bei geneigten Dächern mit einer Firstrichtung parallel zum Verlauf der L 288 zulässig.

3.2 Grundflächenzahl

In den Baugebieten wird die erweiterte, zusätzlich mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen sowie mit Unterbauungen bebaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

GRZ	erweiterte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO
0,5	0,65
0,6	0,7
0,7	0,7.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 wird festgesetzt, daß im Plan entsprechend gekennzeichnete Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen sind.

4.1 GFL 1

Die im Plan mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Leichlingen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

4.2 GFL 2

Die im Plan mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leichlingen und des Baulastträgers der Landesstraße zu belasten.

4.3 GFL 3

Die im Plan mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

5. Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(in Klammern siehe Nrn. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags)

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

5.1.1 (VP 3) Erhalt der im Plan gekennzeichneten Einzelbäume (Sandbirken). Herrichten der Baumstandorte als offene Vegetationsfläche durch Integration in anzulegende Grünflächen.

5.1.2 (VP 2) Erhalt von zum Teil kleinflächigen Gehölzbeständen innerhalb der mit Pflanzbindung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.1.3 (VP 4) Erhalt eines Biotopkomplexes auf der mit Pflanzbindung belegten privaten Grünfläche, der zum größten Teil aus Schilfbeständen (a priori geschützt gem. § 62 Landschaftsgesetz NW), daneben aus randlichen Gehölzen, Einzelbäumen sowie einem zentral gelegenen Teich besteht. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Schilfbestandes führen, sind zu unterlassen.

5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

5.2.1 (GP 1) Für die Anlage von Pkw-Stellplätzen werden folgende Festsetzungen getroffen:
Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm StU 15-20 cm, der Gehölzliste 3, je angefangene 4 Parkplätze auf den Parkplatzflächen innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm, Schutz dieser Fläche durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren.

5.2.2 (AP 1) Diejenigen Baugebiete, für die die GRZ 0,6 festgesetzt wird, werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
Für neu oder zusätzlich überbaute Fläche
- unter 100 qm sind 1 standortgerechter Baum und 25 qm standortgerechte Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen,
- je weitere angefangene 100 qm sind 1 weiterer Baum und 25 qm Sträucher zu pflanzen.

Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 - 7 je Art., wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Die Pflanzungen sind auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen anzulegen. Sind auf dem Baugrundstück keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt oder sind diese flächenmäßig nicht ausreichend, so sind die Pflanzungen sinngemäß auf dem übrigen Grundstück durchzuführen. Die verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre

5.2.3 (AP 2) Diejenigen Baugebiete, für die die GRZ mit 0,5 oder 0,7 festgesetzt wird, werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
Für neu überbaute Fläche:
- unter 100 qm sind 1 standortgerechter Baum und 25 qm standortgerechte Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen,
- je weitere angefangene 100 qm sind ein weiterer Baum und 25 qm Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 bis 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Die Pflanzungen sind sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen. Verbleibende Freiflächen werden gärtnerisch als Grünfläche gestaltet. Sind auf dem Baugrundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung 5.2.4 und 5.2.5), so werden diese Pflanzungen auf die o.g. Festsetzungen angerechnet.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre

5.2.4 (AP 3) Für diejenigen Flächen, die mit Pflanzgebot belegt und im Plan mit 5.2.4 gekennzeichnet sind, gilt:
Pflanzung von bodenständigen Sträuchern der Gehölzliste 1 auf 30 % der festgesetzten Flächen. Verwendet werden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 - 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 25 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Pflege: Auslichten der Strauchpflanzungen alle 6 Jahre

5.2.5 (AP 4) Für diejenigen Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind und im Plan mit 5.2.5 gekennzeichnet sind, gilt:
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 - 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Einzäunung der Pflanzflächen Richtung Riethbach mit wilddichtem Zaun zum Schutz gegen Wildverbiß.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre

5.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

5.3.1 (AP 5) Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Riethbaches werden ohne weitere Maßnahmen der natürlichen Entwicklung überlassen, so daß dort mittel- bis langfristig Gehölze aufkommen und sich zu einem geschlossenen Gehölzbestand entwickeln können.

5.3.2 (GP 2) Dachbegrünung für neu zu errichtende Gebäude:
Extensive Begrünung von mindestens 60 % der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer (Dachneigung < 15°), soweit Belichtungszwecke oder Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen. Einsatz eines Begrünungsaufbaus, der im wassergesättigten Zustand mindestens 50 kg/qm erreicht. Die Flächen werden mit Stauden und Gräsern, welche dem jeweiligen Bodensubstrat und der Begrünungstechnik angepaßt sind, begrünt.

5.3.3 (GP 3) Fassadenbegrünung für neu zu errichtende Gebäude:
Begrünung von Wald und Grünflächen zugewandten, parallel bis 30° schräg stehenden Fassaden durch Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Rank- bzw. Kletterpflanze der Gehölzliste 4 je 10 m Fassadenlänge, Größe der offenen Pflanzfläche jeweils 0,5 qm.

Gehölzlisten für die Festsetzungen zu 5.2 und 5.3

Gehölzliste 1:

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20 oder Stammbusch 3xv. Höhe 400-500, für Solitärstellung bzw. Heister (hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Sandbirke (Betula pendula), Aspe (Populus tremula), in L 1 auch Esche (Fraxinus excelsior)

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14 oder Stammbusch 3xv., Höhe 250-300, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:
Hartriegel (Cornus sanguina), Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Grauweide (Salix cinerea), Faulbaum (Rhamnus frangula), in L 1 auch Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wasserschneeball (Viburnum opulus).

Gehölzliste 2:

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:
Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:
Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea arguta).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:
Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).

Gehölzliste 3:

Bäume I., Ordnung, Hochstamm 3.x., StU 18-20:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Kaiserlinde (Tilia 'Pallida')

Gehölzliste 4:

Kletterpflanzen, 60-100 bzw. 80-125, mit Topfballen:
sonnige Lage: Blauregen (Wisteria sinensis); sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger (Celastrus orbiculatus), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchi'); Halbschattige bis schattige Lage: Efeu (Hedera helix).

5.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 werden folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, hier zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt festgesetzt:

5.4.1 Drainagen und Unterkellerungen
Eine ständige Grundwasserabsenkung durch Wasserhaltung auf den Baugrundstücken ist nicht zulässig.

5.4.2 Baugruben und Auffüllungen
Beim Verfüllen von Baugruben ist dasjenige Bodenmaterial zu verwenden, daß beim Aushub an gleicher Stelle vorgefunden wurde.
Für Geländeauffüllungen ist Material zu verwenden, dessen Wasserdurchlässigkeit dem des anstehenden Feinsandes entspricht (kf-Wert min. 5×10^{-5} m/s). Mineralgemische oder Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.

II. **Wasserrechtliche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 51a LWG NW wird zur Beseitigung von Niederschlagswasser folgendes festgesetzt:

1. In den südlich der im Plan mit ▬▬ gekennzeichneten Linie gelegenen Baugebieten ist anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken durch belebte Bodenschichten, Stärke der belebten Bodenschichten mindestens 0,25 m, zu versickern.

2. Hierzu sind Versickerungsmulden nach den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitspapier ATV 138) herzustellen. Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

3. In den im Plan mit ① bis ④ gekennzeichneten Bereichen sind zur Anlage der Versickerungsmulden Geländeauffüllungen vorzunehmen (siehe textl. Fests. Nr. I. 5.4.2).
Es gelten folgende Mindesthöhen für die Sohle der Versickerungsmulden:

Bereich	Mindesthöhe der Sohle
①	66,0 m ü. NN.
②	65,5 m ü. NN.
③	65,0 m ü. NN.
④	64,5 m ü. NN.

III. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. §86 BauO NW werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform im Mischgebiet
Es wird Satteldach, Dachneigung > 20° festgesetzt.
Die Festsetzung gilt nicht für Garagen.

2. Firstrichtung im Mischgebiet
Die Firstrichtung wird parallel bis 30° schräg zum Further Weg festgesetzt. Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zulässig.

IV. **Nachrichtliche Übernahmen**
Gemäß § 9 (6) BauGB werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Landesstraße
Die durch Planfeststellung festgesetzten Flächen und Nebenanlagen der L 288 werden im Plan nachrichtlich übernommen.

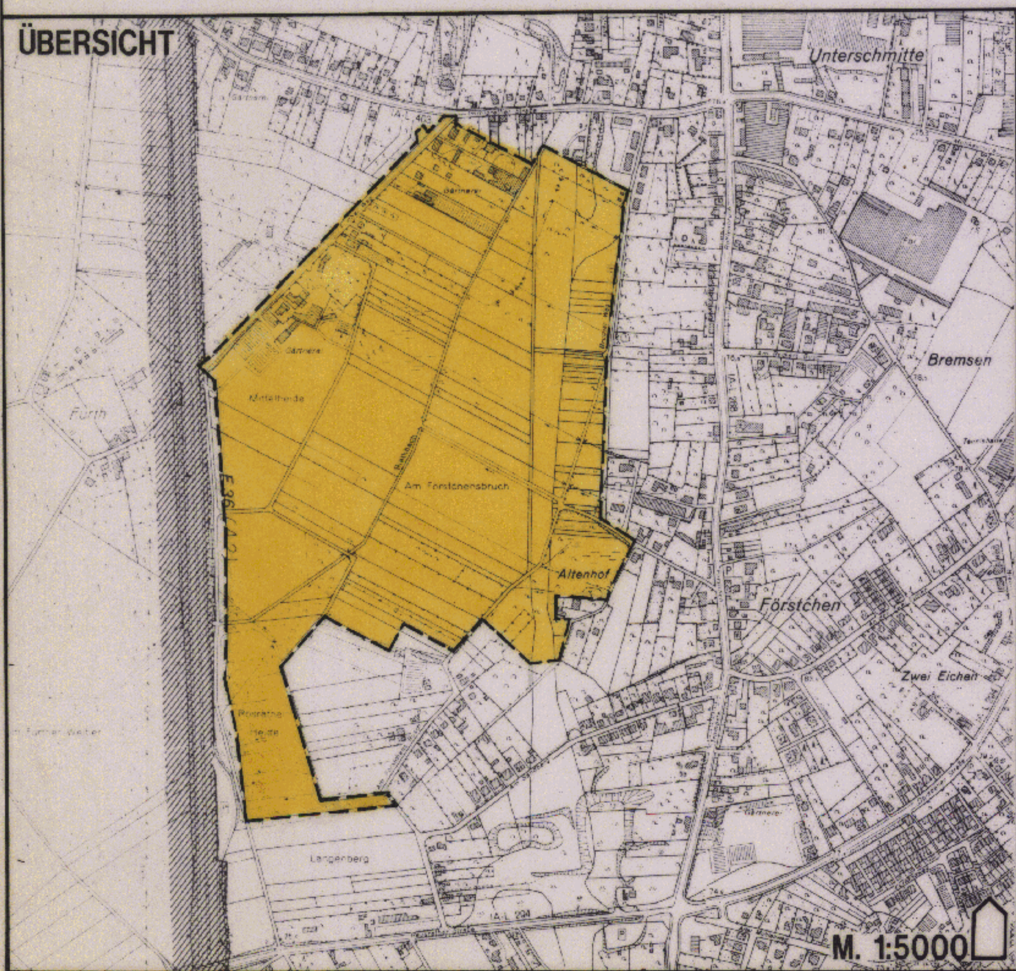
V. **Hinweise**

1. Baubeschränkungen entlang der Bundesautobahn
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A 3. Die Grenze der Beschränkungszone ist in der Planzeichnung eingetragen.
Gemäß § 9 (2) FStrG gelten folgende Baubeschränkungen:

a) Es dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.

b) Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.



BESTAND
Gebäude und Signaturen

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie
- Kanaldeckel
- vorhandener Kanal

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WR 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- GE_1 2 Gliederung des Gewerbegebiets

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:
- II als Höchstmaß
- II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen
in .... m über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- gleich oder kleiner
- gleich oder größer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise, wie
- Abgrenzung unterschiedl. Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Oberirdisch
- Unterirdisch
- W Wasserleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ö öffentliche Grünflächen
- p private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Spielplatz Kategorie A, B, C
- Friedhof

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- vorgeschlagene Baumstandorte

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- Geltungsbereich der textl. Festsetzung Nr. II.3
- Trennlinie zwischen bereits bebauten und erstmalig einer Bebauung zugeführten Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10/24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
- 5.2.4 textl. Festsetzung Nr. 5.2.4 (Beispiel)
- VP1 landespflegerischer Fachbeitrag (Beispiel)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs.6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Wasserflächen

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)

1. Die Unterteilung der Straßenflächen
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen
3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB)

Dachneigung: z.B.

D < 20°	flacher als		FD	Flachdach
D > 20°	steiler als		SD (A)	Satteldach
D 20°/48°	Mindest-/Höchstgrenze		WD	Walmdach

- Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 17.01.1993 (BGBl. I S.50)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 13.04.1995 (GV NW S.218) in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S.666/SGV NW 2023), zuletzt geändert am 07.03.1990 (GV NW S.141).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand 30.06.96 - wird als richtig bescheinigt.

Leichlingen, den 22.1.97

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Leichlingen, den 16.01.97

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Str. 31 50939 Köln Tel. 0221/41 10 11-12

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 24.04.95 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 16.1.97

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 24.04.95 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 13.06.95 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 16.01.1997

Der Stadtdirektor
i.A.
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.95 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 21.11.95.

Leichlingen, den 16.01.1997

Der Stadtdirektor
i.A.
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.97 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 23.01.97 bis 05.03.97 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 06.06.1997

Der Stadtdirektor
i.A.
(Techn. Dezernent)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 26.05.97 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 9. Juni 1997

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 23.06.1997 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 15.09.1997
Az. 35.2.12-25-40.97

Köln, den 15. Sep. 1997
Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Eine erneute Offenlage gemäß § 3(2) in Verbindung mit § 3(3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis ....

Leichlingen, den ....

Der Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 30.09.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 22.10.97

Der Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft: ....

und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des: ....

Leichlingen, den ....

Der Bürgermeister

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 63

Gebiet Dienstleistungs und Gewerbepark "Further Weg"

Gemarkung Leichlingen

Flur 18 und 69

Maßstab 1:1000

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

1. AUSFERTIGUNG

P 3 ... "Further Weg"