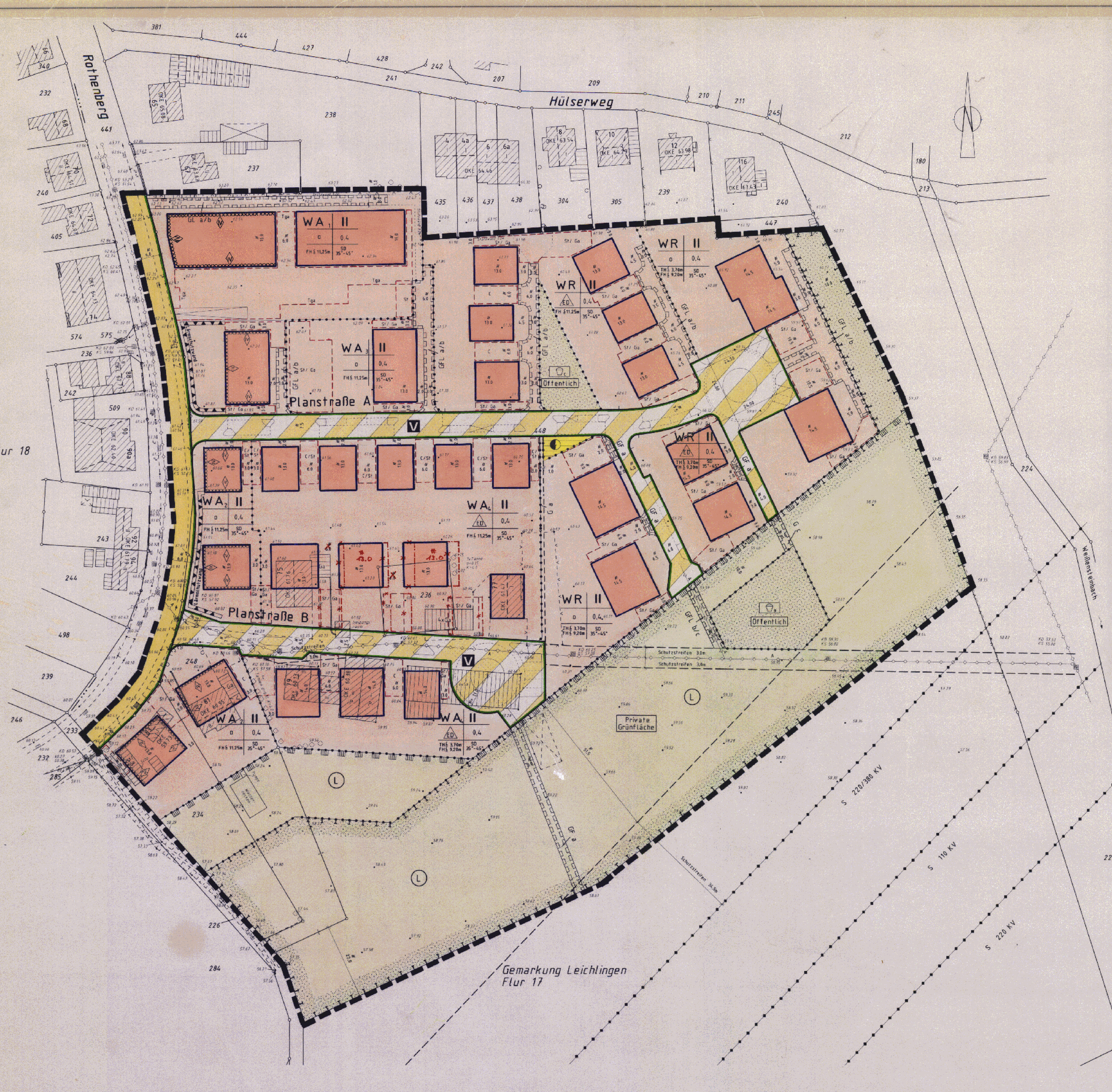
B-Plan Nr. 69 „Rothenberg"



TEXTLICHE FESTSETZNGEN

Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NW (BauO NW)

- Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden.
- Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich mit Auftritten bis zu 0,15 m Höhe abzugrenzen.

Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche befindet.

- Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung nur bis max. 1,00 m Höhe als offene Einfriedung oder als Schnitthecke ~~zulässig~~. bis 1,50 m Höhe zulässig.
- Sichtschutzwände sind nur in Verlängerung der Haustrennwände (Terrassen) in einer Länge bis max. 3,00 m und einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzuordnen.
- Müllbehälter sind fremder Einsicht zu entziehen.

Höhenlage der baulichen Anlagen in WR und WA
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,30 m über der Bordsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Auftritt des privaten Erschließungsweges, in Hausmitte senkrecht gemessen, liegen.
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen sind in den Einzeichnungen im Plan festgesetzt. (siehe „Nutzungsschablone„).
Hierbei ist die Traufhöhe der Abstand gemessen zwischen dem EG-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit derDachhaut an der Traufseite.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Bordsteinoberkante in Hausmitte senkrecht gemessen.
- Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Giebelseiten einhalten.
- Werden Dachaufbauten (Dachgauben) mit geneigtem Dach ausgeführt, so sind sie so zu begrenzen, daß sie mindestens 1,00m unterhalb der Firsthöhe enden.

Für die Gebiete WA 1 und WA2 gilt:

- Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (WA)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

  sind nicht zulässig.

- Für die Gebiete WA 3 und WA 4 gilt:

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetiebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (WA) sind nicht zulässig.
- Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (WA) :
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

  sind nicht zulässig.

- Für die Gebiete WR gilt:

- Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (WR) sind nicht zulässig.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Carport, Garagen und Nebenanlagen

- Gemäß § 12 (6) Bau NVO sind auf den nicht überbaubatren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig, soweit diese Flächen nicht entsprechend § 9 (1) Nr. 4 oder 22 BauGB festgestzt sind
- Für die Gebiete WA 1 und WA 3 gilt:
  - Gemäß § 21 a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 8qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind in den WA 3, WA 4 und WR-Gebieten unzulässig.

Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 10.11.1997 und ihrer Ergänzungen der Akkustikberatung Peutz GmbH sind zum Immissionsschutz Vorkehrungen erforderlich, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind.
- An den im Plan festgestzten Baugrenzen sind für Außenbauteile die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109 , November 1989, entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche einzuhalten.
- Sofern nichts anderes festgesetzt ist, wird für alle Baugebiete Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.
- Die mit xx IV xx gekennzeichnten Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV mit Schalldämmaßen der Fassaden von R' w,res > 35dB für Büroräume und > 40 dB für Wohnräume auszuführen.
- Bei allen den Straßen und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden von Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die Lärmschutzwände müssen mindestens 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden und dürfen eine Höhe von max. 2,0m über Gehweg nicht überschreiten. Bei Anordnung der Lärmschutzwände zwischen den zu errichtenden Gebäuden müssen diese eine geschlossene bauliche Verbindung bilden.

Änderungen in "Orange" aufgrund des Ratsbeschlusses vom 17. Juni 1998

BESTAND
Gebäude und Signaturen

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 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 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

Zahl der Vollgeschosse

- II als Höchstmaß
- II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- + I Dachgeschoß als Vollgeschoß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen

- ......m Max. Höhe in Meter
- ...über NN über Normalnull

als Höchstmaß

- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe

} Siehe Textliche Festsetzungen

- ≤ gleich oder kleiner
- ≥ gleich oder größer

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirche 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
- (R) Regenrückhaltebecken
- (Ü) Überschwemmungsgebiet

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- 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 HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdisch
- Unterirdisch

Die Kapazität/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan näher bezeichnet.

- HWL Wasserleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung
- S Stromleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 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)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Spielplatz Kategorie A, B, C*
- Friedhof

*Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 - 901.11 MBl. 1974 NW. S. 1072, geä. d. RdEH. v. 27.08.1976 (MBl. NW. 1976 S. 1980), 29.03.1978 (MBl. NW. 1978 S. 649)

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
  - Sonstige Bepflanzungen
- 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
  - Sonstige Bepflanzungen

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
- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäle), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) Wasserschutzgebiet
- Wasserflächen
- A Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung
- Abwasserleitung

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachneigung z.B.

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Geragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Ga Geragen
  - C Carport
  - TGa Tiefgaragen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- G Gehrecht zugunsten der
- F Fahrrecht zugunsten der
- L Leitungsrecht zugunsten der
- a Anlieger
- b Erschließungsträger
- c Allgemeinheit
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB)
- Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(Keine Festsetzungen)

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/ SGV NW 232) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 419/ 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 22.01.1993).

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand 10/95 und 5/97 wird als richtig bescheinigt.

Haan, den 29.01.1998

[Unterschrift] [Stempel: Leinfelder Öffentl. best. Vermessungsingenieur]

Dipl.-Ing. Franz Leinfelder
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel.: 02129/ 9343-0 Fax.: 9343-30

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Leichlingen, den ....

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 26.05.1997 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 26. MRZ. 1998

Der Bürgermeister
[Unterschrift]

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 26.05.1997 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 23.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 26. MRZ. 1998

Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
I. A.
[Unterschrift]
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.1997 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung von 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 09.10.1997

Leichlingen, den 26. MRZ. 1998

Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
I. A.
[Unterschrift]
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.1998 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung von 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 30.03.1998 bis 12.05.1998 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 06. JULI 1998

Der ~~Stadtdirektor~~ Bürgermeister
I. A.
[Unterschrift]
(Techn. Dezernent)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 17.06.1998 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 27. JULI 1998

Der Bürgermeister
[Unterschrift]

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 am .... angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ....

Az. ....

Köln, den ....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Der Beschluß des B-Plans durch die Stadt ~~Die Erteilung der Genehmigung nach § 11 (2) BauGB~~ ist gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 13.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 27. JULI 1998

Der Bürgermeister
[Unterschrift]

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft
....
und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des ....

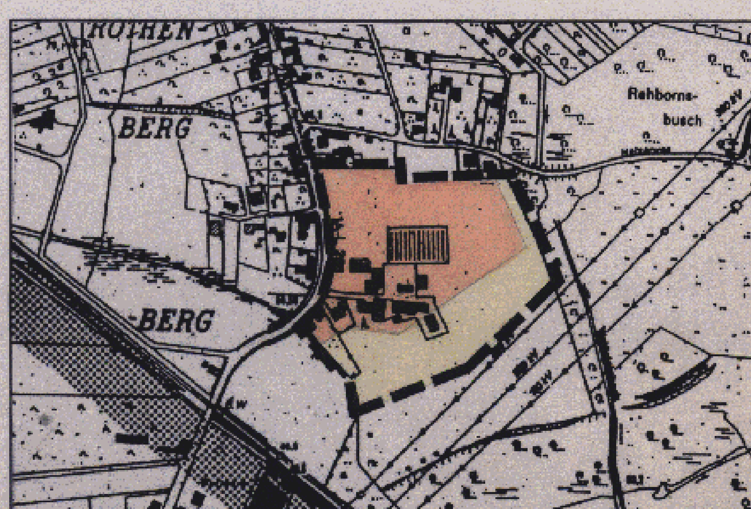
Leichlingen, den ....

Der Bürgermeister

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

1. AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 69

Gebiet " Rothenberg "

Gemarkung Leichlingen
Maßstab 1 : 500; Flur 17

Stand 29.01.1998