# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A ) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, § 1 (4) Nr. 1 BauNVO, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKE) und die maximale Firsthöhe (FH) oder die (WH) Wandhöhe festgesetzt.
In einigen überbaubaren Flächen sind Abschnitte mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt.
Bei der Inanspruchnahme von zwei Abschnitten für ein Gebäude ist die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.
Die Festsetzung der OKE und der FH bzw. WH beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).
Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit um ein halbes Geschoss versetzten Ebenen ("Split-Level") ist die festgesetzte OKE auf der der erschließenden Straße zugewandten Seite einzuhalten.

3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
Grundstückzufahrten sind über die Opladener Straße und die Trompete nicht zulässig.

5 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Pro Grundstück ist nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Garagen oder Carports müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
Im WA 1 sind Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit mind. 0,6 m unbelastetem Boden zu überdecken.

6 Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m³ umbauten Raum und 2,3 m Höhe nicht überschreiten. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7 Stützmauern
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Notwendige Stützmauern für Grundstücks-/Garagenzufahrten oder Kellerzugänge sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabionenwände zulässig.

8 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die südlich und westlich angrenzenden Straßen, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Entlang der Opladener Straße und der Straße Trompete sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,0 m über der nächstgelegenen Fahrbahn zu errichten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit V gekennzeichneten Bereiche die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmtem Lüftern auszustatten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit V gekennzeichneten Bereiche die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmtem Lüftern auszustatten.
- Im restlichen Plangebiet sind die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

B ) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG
(§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung
Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 23° auszubilden, bei Pultdächer gilt eine Dachneigung von min. 10°. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Lärmschutzwand
Die 3,0 m hohe Lärmschutzwand ist mit immergrünen Rankgewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gliederung der Lärmschutzwand entlang der Opladener Straße sind mindestens alle 40,0 m Vor- und Rücksprünge von mind. 0,5 m vorzusehen.

Müllbehälter
Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C ) GRÜNORDNUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW § 9 (4) BauGB i.V.m § 9 (4) BauGB)
Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztabelle „Bodenständig heimische Laubgehölze" des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

1 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum
Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Eintrag im Plan min. 11 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind verschiebbar. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.
Laubbäume gemäß Gehölztabelle
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung

2 Garagenwände
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

3 Stellplätze / Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit > 3,0 cm Fuge mit Splitt gefüllt oder wassergebundene Decke) zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä..

4 Bodenschutz
Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne daß Fäulnisprozesse einsetzen.

5 Externe Ausgleichsfläche
Zum Bebauungsplan gehört folgende Ausgleichsfläche: Flurstück 80, Flur 18, Gemarkung Leichlingen (Am Förstchensbusch). Zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplan Nr. 82 und dem Eigentümer wird ein Vertrag über die dauerhafte Pflege vereinbart.

D ) HINWEISE

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung
Gehölztabelle
Bodenständig heimische Laubgehölze

A. Bäume

| I. Ordnung | | II. Ordnung | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Betula verrucosa | Sand-Birke |
| Fraxinus excelsior | gemeine Esche | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petrea | Trauben-Eiche | Malus communis | Wildapfel |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | Populus tremula | Zitter-Pappel/Espe |
| Salix alba | Silber-Weide | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Salix fragilis | Bruch-Weide | Pyrus communis | Wild-Birne |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | | |

B. Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme/Hülse |
| Prunus spinosa | Schlehe/Schwarzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes uva-crispa | wilde Stachelbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grau-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

Für Schnitthecken geeignet:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Crataegus spec. | Weißdornarten |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Pflanzformen, Pflanzqualitäten
A. Einzelbaumpflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, ohne Ballen; höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30 m²

B. Heckenpflanzung
B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen;

B.2 Schnitt- und Formhecken
- geeignete Gehölzarten s.o.; Pflanzqualitäten wie freiwachsende Hecke
- Pflanzschema: bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen; bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen

C. Feldgehölze
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: gem. Heckenpflanzung
- Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)*

| Äpfel | Birne | Kirschen |
|---|---|---|
| Weißer Klarapfel | Köstliche von Charneau | Große schwarze Knorpelkirsche |
| Goldparmäne | Gute Graue | Hedelfinger Riesenkirsche |
| Doppelter Luxemburger | Pastorenbirne | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Rheinischer Bohnapfel | Gute Luise | Schattenmorelle |
| Jakob Lebel | Clapps Liebling | |
| Zuccalmaglio Renette | | |
| James Grieve | | Zwetschen |
| Kaiser Wilhelm | | Hauszwetsche |
| Ontario | | |
| Boskoop | | |
| Rheinischer Winterrambur | | Walnüsse |
| Berlepsch | | Walnuß-Sämling |

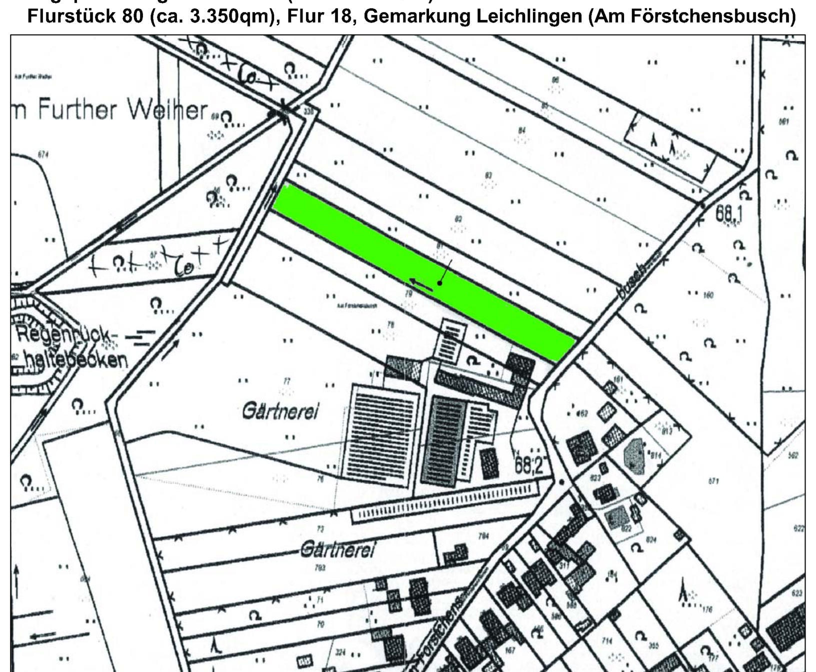
- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8 -10 cm
- Pflanzabstand: mindestens acht bis zehn Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30 m² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80 m²

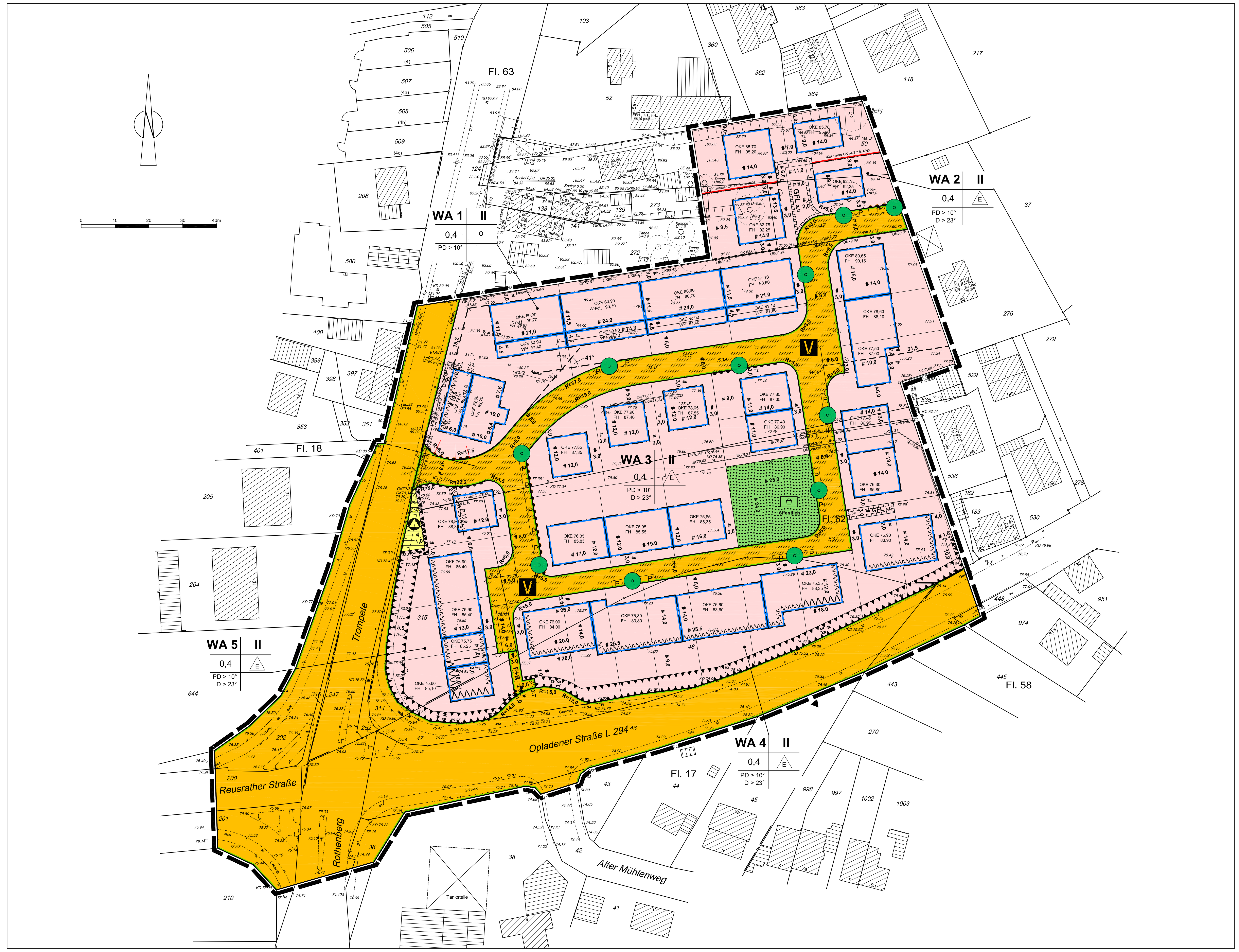
**2 Bodendenkmäler / Kampfmittel**
Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Leichlingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - zu verständigen.

**3 Fachgutachten**
Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 11.Juli 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 23. April 2008 , ISR GmbH & Co. KG, Haan
- Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Stand: 29 Juli 2004, Ingenieurbüro Müller, Hilden.

**Lageplan Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)**
**Flurstück 80 (ca. 3.350qm), Flur 18, Gemarkung Leichlingen (Am Förstchensbusch)**




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/2WO 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
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl ( GRZ )
- (0,7) Geschoßflächenzahl ( GFZ )
- 3,0 Baumassenzahl ( BMZ )

Höhe baulicher Anlagen
- ..........m Max. Höhe in Meter
- ....... über NHN über Normalhöhennull

als Höchstmaß
- WH Wandhöhe
- FH Firsthöhe
- OKE ........ Oberkante Erdgeschossfußboden
- gleich oder kleiner
- gleich oder größer

Siehe Textliche Festsetzungen

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
- W Wirtschaftsweg

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)
- öffentlich: Öffentliche Grünflächen
- privat: 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. RdErl. v. 27.05.1976 ( MBl. NW. 1976 S. 1080), 29.03.1978 ( MBl. NW. 1978 S. 646)

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 )
- N Naturschutzgebiet
- 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

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
- PD Pultdach

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Cp 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 Versorgungsträger
- c Allgemeinheit
- VVVVVV Signatur für Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109
- VVVVV Signatur für Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109
- 74,6 max. Höhe der Erschließungsstraße ( § 9 Abs.2 BauGB )
- 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. Höhenschichtlinien mit entsprechenden Höhen in m ü. NHN
3. Die geplante Bebauung und Grundstücksteilung.

RECHTSGRUNDLAGEN
(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S.2141) in der zur Zeit gültigen Fassung,
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zur Zeit gültigen Fassung,
(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zur Zeit gültigen Fassung
(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. Nr. 256ber. S. 982 / SGV. NRW. 232) in der z.Z. gültigen Fass.,
(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW 1994 S.666) in der zur Zeit gültigen Fassung

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand 12/2005- wird als richtig bescheinigt.

Leichlingen, den ..........................

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den ..........................

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.
Memeler Str. 30, 42781 Haan
Tel.: 02129 - 566209-0, Fax: 566209-16
www.isr-haan.de, mail@isr-haan.de

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung vom durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom ........................................... aufgestellt worden.

Leichlingen, den ..........................

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom......................... wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung am .......................... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den ...............................

( Techn. Dezernent )

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ........................ erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zurzeit gültigen Fassung am ........................... .

Leichlingen, den .............................

Der Bürgermeister
I. A.

( Techn. Dezernent )

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ................... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom ..................... bis ....................... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den .............................

Der Bürgermeister
I. A.

( Techn. Dezernent )

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung 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 ....................................als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den ...............................

Der Bürgermeister

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

Az. ...........................................

Köln, den ...............................

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zurzeit gültigen Fassung am .........................ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den ...............................

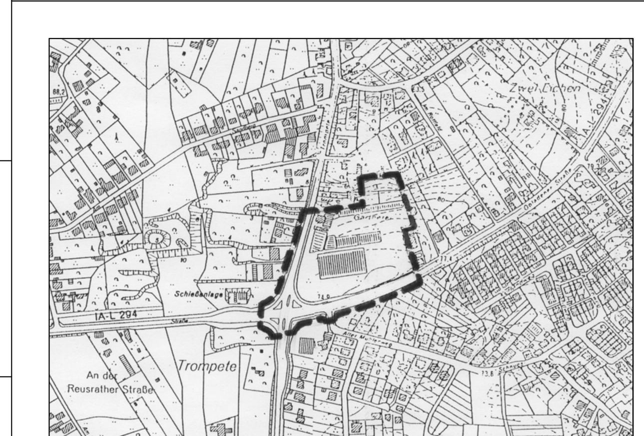
Der Bürgermeister

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

Leichlingen, den ...............................

Der Bürgermeister

Übersichtsplan (maßstabslos)




# STADT LEICHLINGEN

## Bebauungsplan Nr. 82 "Trompete / Opladener Straße"

Gemarkung Leichlingen
Flur 17, 18, 58, 62 und 63
Maßstab 1:500
Stand: 28.04.2008