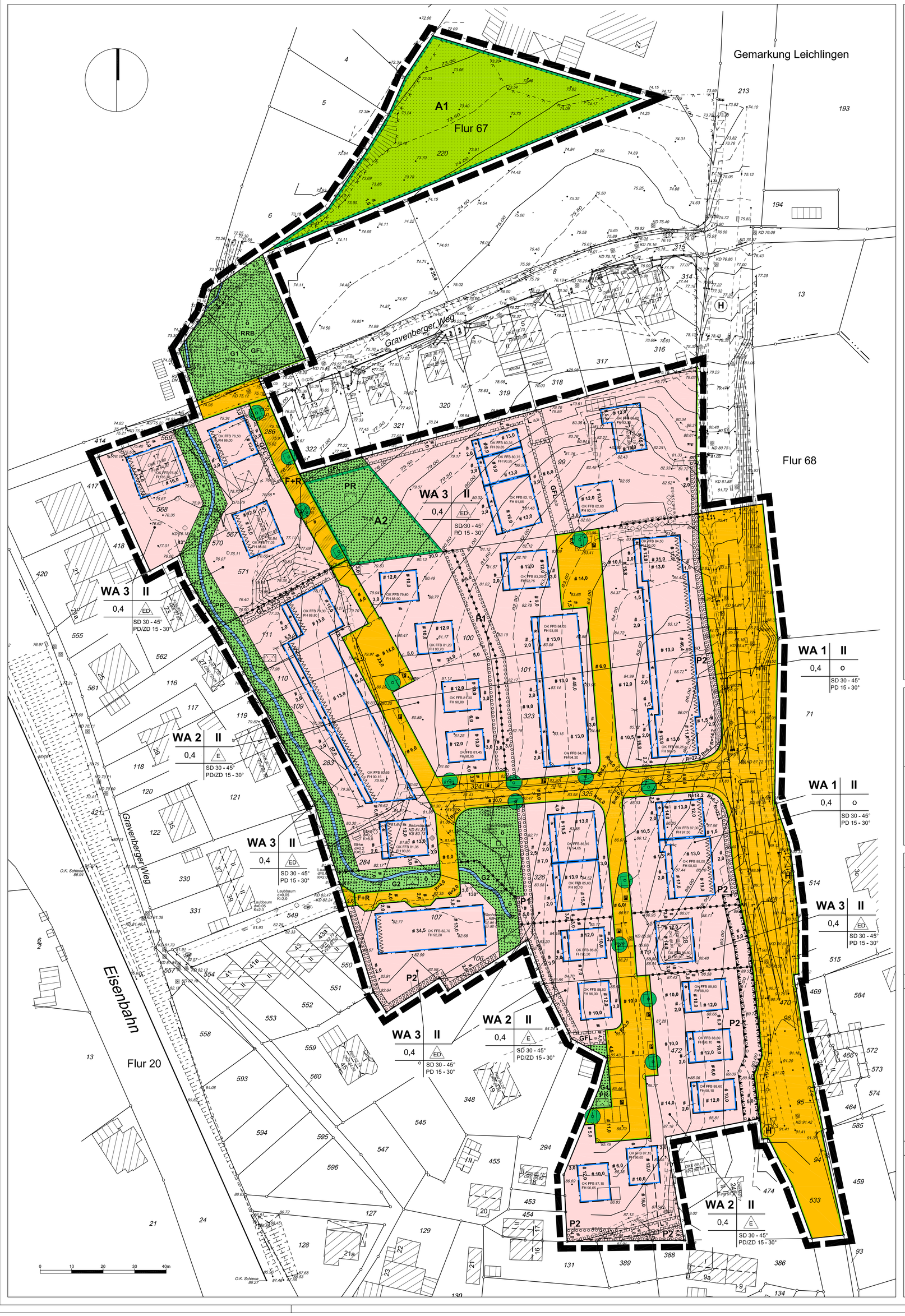



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A ) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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 des Fertigfußboden (OK FFB) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
Für jedes Baufenster werden für die Oberkante Fertigfußboden sowie für die Firsthöhe zwei Höhen über NHN festgelegt. Zwischen diesen Höhenwerten ist innerhalb des Baufensters die Höhe für die einzelnen Bauabschnitte zu interpolieren. Als Bauabschnitte gelten aneinander gebaute Gebäude. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.
Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

**3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Grundstückzufahrten sind über die L 288 nicht zulässig.

**4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zu Gunsten der Anlieger und der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (G3) ist ein Gehrecht zu Gunsten des für die Unterhaltung des Baches zuständigen Trägers festgesetzt.
Die eingerämmten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingerämmten Leitungsrechte sind gemäß der Auflagen der jeweiligen Leitungsträger durchzuführen. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

**5 Garagen und Carports (§ 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 erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

**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 die Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.
Im Bereich des WA 1 sind die Nebenanlagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m 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 Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)**

Innerhalb der mit " gekennzeichneten Baufenster sind nur gläserne Baukörper (wie z.B. Wintergarten), die vor die Hauptbaukörper vorgesetzt sind, zulässig.

**9 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz**
**(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die östlich angrenzenden Straßen und die Bahnstrecke, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Entlang der Landesstraße L 288 ist im südöstlichen Bereich gemäß Eintrag im Plan ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwall-wandkombination mit einer Höhe von 2,0m über Gelände zu errichten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit IV gekennzeichneten Bereiche die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftern auszustatten.
- Im restlichen Plangebiet sind die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

**10 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

Alle unterirdischen Baumaßnahmen im Plangebiet sind als wasserdichte Wanne nach DIN 18 195 auszuführen.

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

**Dächer**

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.

**Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3,0 m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

**Mülltonnenhäuser**

Private Stellplätze für bewegliche Mülltonnenhäuser 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, § 9 (1a) BauGB)**

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölzstabelle „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 Maßnahmenfläche A1**

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen der Gehölztabelle herzustellen.
Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8-10 cm
Pflanzabstand: zehn Meter (1 Stück / 100m²)
Es ist eine regelmäßige Pflege der Wiese durch 2- schurige Mahd und Erhaltungsmaßnahmen an den Obstbäumen durchzuführen.

**2 Maßnahmenfläche A2**

Die Maßnahmenfläche A2 ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzulegen.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 versch. Straucharten
Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

**3 Öffentliche Grünflächen G1**

Die Öffentliche Grünfläche G1 wird als Extensivrasenfläche (Regenrückhaltebecken) hergestellt und in den Randbereichen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölztabelle ergänzt.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 versch. Straucharten
Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

**4 Öffentliche Grünflächen G2 / Private Grünflächen G3**

Westlich im Plangebiet erhält das bisher vernachte Fließgewässer ein neues Gewässerbett. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche des Gewässerbereiches ist gemäß Eintrag im Plan als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Im Uferbereich des neuen Gerinnes sollen heimische standortgerechte Ufergehölze der Gehölztabelle einzeln bzw. gruppenweise gepflanzt werden. Folgende Gehölze werden für den Gewässerbereich festgesetzt:
Bäume 1. Ordnung: Silber-Weide (Salix alba), Bruch-Weide (Salix fragilis) in einer Dichte von 1 Stück / 100m²
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12-14, mit Drahtballierung
Bäume 2. Ordnung: Schwarzerle (Alnus glutinosa) in einer Dichte von 1 Stück / 30m²
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12-14, mit Drahtballierung
Sträucher: Sal-Weide (Salix caprea), Grau-Weide (Salix cinerea)
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 4 Triebe, ohne Ballen
Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m
Auf der privaten Grünfläche G3 sind Einfriedungen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unzulässig.

**5 Private Grünflächen G4**

Die private Grünfläche G4 ist mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle strukturreich- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**6 Pflanzgebote P1**

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle strukturreich- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 250 m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und vernetzt mit den Pflanzflächen der benachbarten Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen begrünt werden. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet.
Laubbäume gemäß Gehölztabelle
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Drahtballierung

**7 Pflanzgebote P2**

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Heckenpflanzen mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzupflanzen.
Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mind. 5 versch. Gehölzarten zu pflanzen
Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mind. dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen

**8 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum**

Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Eintrag im Plan min. 15 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind länge der Straßenachse 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

**9 Garagenwände**

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

**10 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..

**11 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 das Fäulnisprozesse einsetzen.

**12 Externe Ausgleichsfläche**

Zum Bebauungsplan gehört folgende Ausgleichsfläche: Teil aus Flurstück 193, Gemarkung Leichlingen, Flur 67, Zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplan Nr. 84 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**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Salix alba | Silber-Weide |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Fraxinus excelsior | gemeine Esche | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Quercus petrea | Trauben-Eiche | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

**II. Ordnung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Populus tremula | Zitter-Pappel/Espe |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Betula verrucosa | Sand-Birke | Pyrus communis | Wild-Birne |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus communis | Wildapfel | | |

**B. Sträucher:**

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

**Für Schnitthecken geeignet:**

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

**Pflanzformen, Pflanzqualitäten**

A. Einzelbaumpflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 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) ***

| Apfel | Birne | Kirschen |
|---|---|---|
| Weißer Klarapfel | Kötliche 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 | | **Walnüsse** |
| Rheinischer Winterrambur | | Walnuß-Sämling |
| Berlepsch | | |

- 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

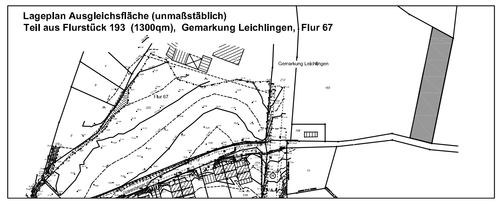
**2 Bodendenkmäler / Kampfmittel**

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: März 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand Juli 2006, erglänzt Dezember 2006, ISR GmbH & Co. KG, Haan
- Vorplanung zur Niederschlagswasserableitung, Stand: Mai 2006; Franz Fischer Ingenieurbüro, Solingen

**Lageplan Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)**
**Teil aus Flurstück 193 (1390qm), Gemarkung Leichlingen, Flur 67**




---

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

Haan, den .....

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den .....

ISR STADT RAUM GMBH & CO. KG
Mennicke Straße 30 42781 Haan
Tel.02125/5602/50-0 Fax.5602/59-16

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung 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 zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

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

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

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

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zur Zeit 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

Die in ..... Farbe unter Nr. ..... bis ..... eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund vorgebrachter Anregungen während der 1. Offenlage laut Ratsbeschluss vom .....

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

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

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß§10 (2 ) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung 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 zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister
i. A.

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft

und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

---

**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 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 )
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**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 )
- BMZ Baumassenzahl ( BMZ )

Höhe baulicher Anlagen
- .....m Max. Höhe in Meter
- ...über NHN über Normalhöhennull
- als Höchstmaß.
- H Gebäudehöhe } Siehe Textliche Festsetzungen
- OKFFB ..... Fertigfußboden-oberkante
- 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
- abweichende Bauweise
  Bei Gebäudelängen bis einschließlich der geschlossenen Bauweise entsprechen Gebäudelängen bis 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
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F 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 )

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkfläche
  - A 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
  - Abwasser
  - Gas
  - Abfall
  - Fernwärme
  - Ablagerung
  - Wasser

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

- Oberirdisch / Unterirdisch
  Die Kopplung (Verknüpfung) bei Leitungen zeigt eine Schicksalsteilung und ein Nur-über-beziehen.
- 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
  Für die Kategorie A, B Abstandsmaßnahmen nach § 50 BImSchG i.V.m. § 34 BauGB und § 15 (1) BauNVO sowie § 1 (6) Nr. 1 BauNVO zu beachten.
- 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
  - Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB )
  - Bäume
  - Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
( § 9 Abs. 5 BauGB und Landesrecht )

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ( § 9 Abs. 5 BauGB )
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmäler ), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzgebiet

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

Dachneigung z.B.
- D < 20° flacher als
- D > 20° steiler als
- D 20° - 45° Minderst- Höchstgrenze
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- Firstrichtung

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )
  - St Stellplätze
  - TGa Tiefgaragen
  - Ga Garagen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - Ca Carport
  - GCa Gemeinschaftsgaragen
  - NL Nebenanlagen
  - Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )
- bei schmalen Flächen
  - G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - F Fahrrecht zugunsten der Anlieger
  - L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
  - a Allgemeinheit
- Signatur für Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109
- 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, an baulichen Anlagen bestehende Wohnungen nicht oder nur bestimmt verwendet werden dürfen. ( § 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen i. 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 denen Belastungen bestehen 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 ( ß 9, § 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. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung
Verordnung über die baulliche 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 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(PlanZV) Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1