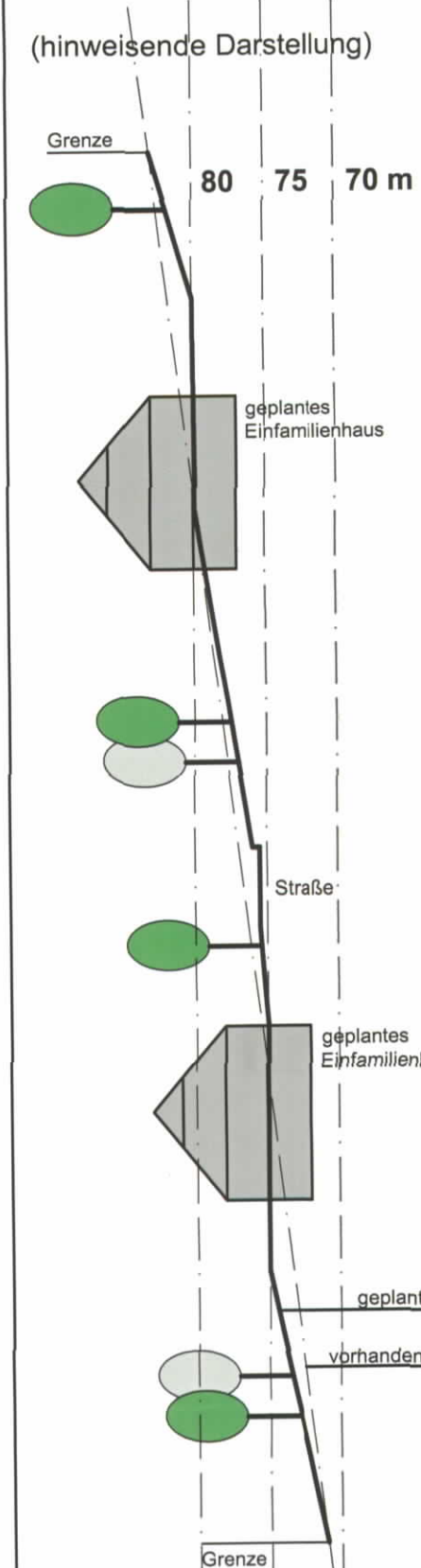


BEBAUUNGSPLAN NR. A14/1 "BALKEN", 4. ÄNDERUNG



Systemschnitt M 1:500

(hinweisende Darstellung)



WR1	I
0,4	SD
	35°-45°
	FH 89,0
	ü.N.N.

WR2	I
0,4	SD
	35°-45°
	FH 85,0
	ü.N.N.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Das Gebiet wird gem. § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 einer maximalen Firsthöhe gemäß Eintrag im Plan und einer maximalen Eingeschossigkeit festgesetzt.

3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne separate Fuß- und Radwegführung vorgesehen. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

4 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudezufahrt) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.

Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmelde-technische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßeneinmündung in der Straßennitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50% der Traufhöhe betragen.

Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen. Dremel sind nicht zulässig. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) sind in gleichem Material und Farbe auszuführen. Für Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszuführen.

C) Grünordnung, Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

1 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1.1 Stellplätze Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterterrassen, Rasengittersteine mit Spülöffnung, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichenden Raseffugen (mind. 3 cm auflaufend).

1.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern strukturanreicher und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen begrünt werden.

1.3 Einfriedung
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

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

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

D) Hinweise

1 Pflanzliste (Vorschlagsliste)

A) Zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Bäume:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus Berg-Ahorn

Acer campestre Feld-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Tilia cordata Winter-Linde
Fagus sylvatica Buche
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus communis Wild-Birne
Malus sylvestris Wild-Äpfel

Heckenpflanzung, Sträucher:
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegele
Corylus avellana Hasel
Cytisus scoparius Besen-Ginster
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus mahaleb Stein-Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugosa Apfel-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Voller Schneeball
Taxus baccata Eibe

Rank- und Kletterpflanzen:
Clematis vititella Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Efeu

Mindestpflanzqualität Bäume:
Hochstamm oder Heister, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Mindestpflanzqualität Sträucher/Heckenpflanzen:
100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.

Mindestpflanzqualität:
Verpflanzte Sträucher ab 3-5 Trieben, gemischt mit 3 xv; 125/150 cm Höhe mit Ballen.
Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.

2 Bodenkämaler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkämalerie Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodenkämaler und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

BESTAND	
	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Böschung
	Höhenlinie
	Kanaldeckel
	vorhandener Kanal
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
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)
WS	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	als Höchstmaß
II-IV	als Mindest- und Höchstmaß
I + D	Dachgeschos als Vollgeschos
U	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
—	gleich oder kleiner
—	gleich oder größer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	geschlossene Bauweise
	abweichende Bauweise
Bei Gartenhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise eine offene Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.	
	Baulinie
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
	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	
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Traufhöhe
	Firsthöhe
	Regenrückhaltebecken
	Überschwemmungsgebiet

VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßengrenzungslinie
	Fußweg
	Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
	Einfahrt
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Bahnanlagen
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Elektrizität
	Gas
	Fernwärme
	Wasser
	Abwasser
	Abfall
	Ablagerung
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG	
	HWL
	Wasserleitung
	Abwasserleitung
	Gasleitung
	Stromleitung
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	
	Flächen für Aufschüttungen
	Flächen für Abgrabungen
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	
	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Wald

GRÜNFLÄCHEN	
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Parkanlage
	Sportplatz
	Spielplatz Kategorie A, B, C
	Dauereingärten
	Friedhof
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
	Bäume
	Sträucher
	Sonstige Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
	Bäume
	Sträucher
	Sonstige Bepflanzungen
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Wasserschutzgebiet
	Wasserflächen
	Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung
	A
GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
	Dachneigung z.B. D < 20°
	flacher als SD
	steiler als SD
	D > 20° - 45°
	Mindest-/Höchstgrenze
	Firsthöhe
	Firststichung
	Fertigfußbodenhöhe
	Flachdach
	Satteldach
	Walmdach
	Firsthöhe
	Fertigfußbodenhöhe

SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	St Stellplätze
	Ga Garagen
	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
	Anlieger
	Erreichungsträger
	Allgemeinheit
	Geplante Höhe (§ 9 Abs. 2 BauGB)
	Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Abschnitt 6
	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 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafähernden 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. § 4 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN	
	(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137) 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.
	(BImSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.
	(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.1.1990 (BGBl. I S. 58).
	(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV NW Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
	(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW 1994 S.686) in der zur Zeit gültigen Fassung.
	Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - v. 3.3.03 - wird als richtig bescheinigt.
	Leichlingen, den 30.05.03
	O.b.v.l.
	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 29.05.01 aufgestellt worden.
	Leichlingen, den 14.04.03
	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.10.01 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 12.11.01
	Leichlingen, den 14.04.03
	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) angelegt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 12.11.01
	Az. Köln, den 31.07.03
	Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des seit dem 19.10.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. A14/1 außer Kraft.
	Leichlingen, den 31.07.03

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 29.05.03 öffentlich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 31.07.03
Der Bürgermeister
Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Haan, den 07.04.03
ISF STADT PLANUNG
MEMELER STRAÙE 19 42781 HAAN Tel: 02123-344446 eMail: mail@isf-haan.de
Der Aufstellungsbeschuß des Rates vom 29.03.01 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 28.10.01 ortsüblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den 14.04.03
Leichlingen, den 14.04.03
(Techn. Dezernent)
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.04.03 ist dieser Plan mit Begründ