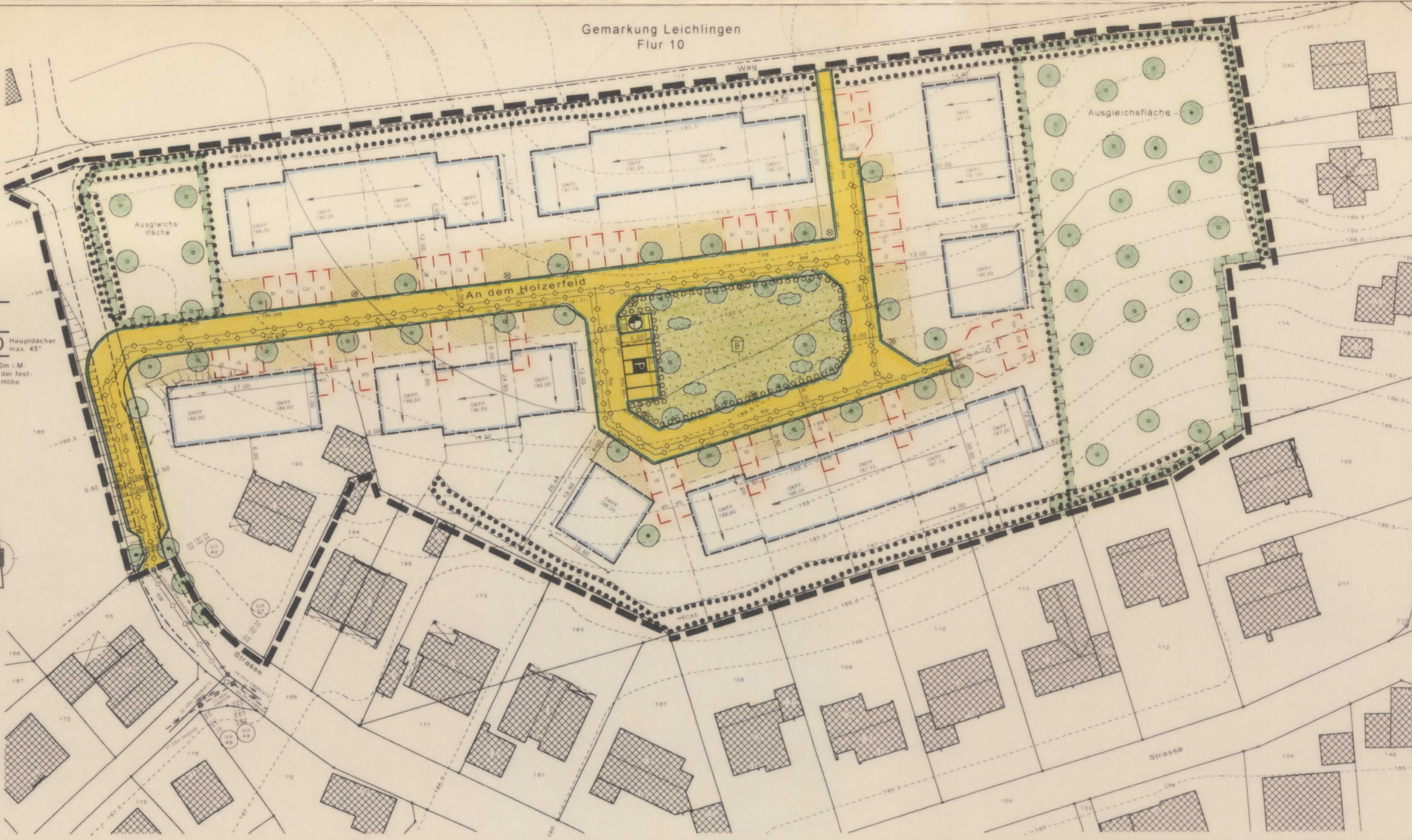


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan A17

1.0 Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
1.1 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.
1.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorte sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oxelbeere anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der Gehölzliste des landschaftspflegerische Fachbeitrages vorzunehmen (siehe 4.ff).
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

2.0 Festsetzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
2.1 Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzung (§ 1 (6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i. Verb. m. § 86 BauONW
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
3.1.1 Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.
3.1.2 Dacheindeckungen sind in dunklen Materialien herzustellen.
3.1.3 Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.
3.1.4 Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel sind in einer max. Breite von 3,80m zulässig. Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,50m vom Ortgang entfernt sein.
3.1.5 Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.
3.1.6 Es ist nur eine helle Wandaußenhaut zulässig.
3.1.7 Carports sind mit Schling- u. Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 4.ff) zu begrünen.
3.1.8 Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.
3.1.9 Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan gesondert dargestellte Fläche.
3.1.10 An der Nahtstelle zwischen Vor- und Hausgärten sind nur offene Einfriedungen bis max. 1,20m zulässig.

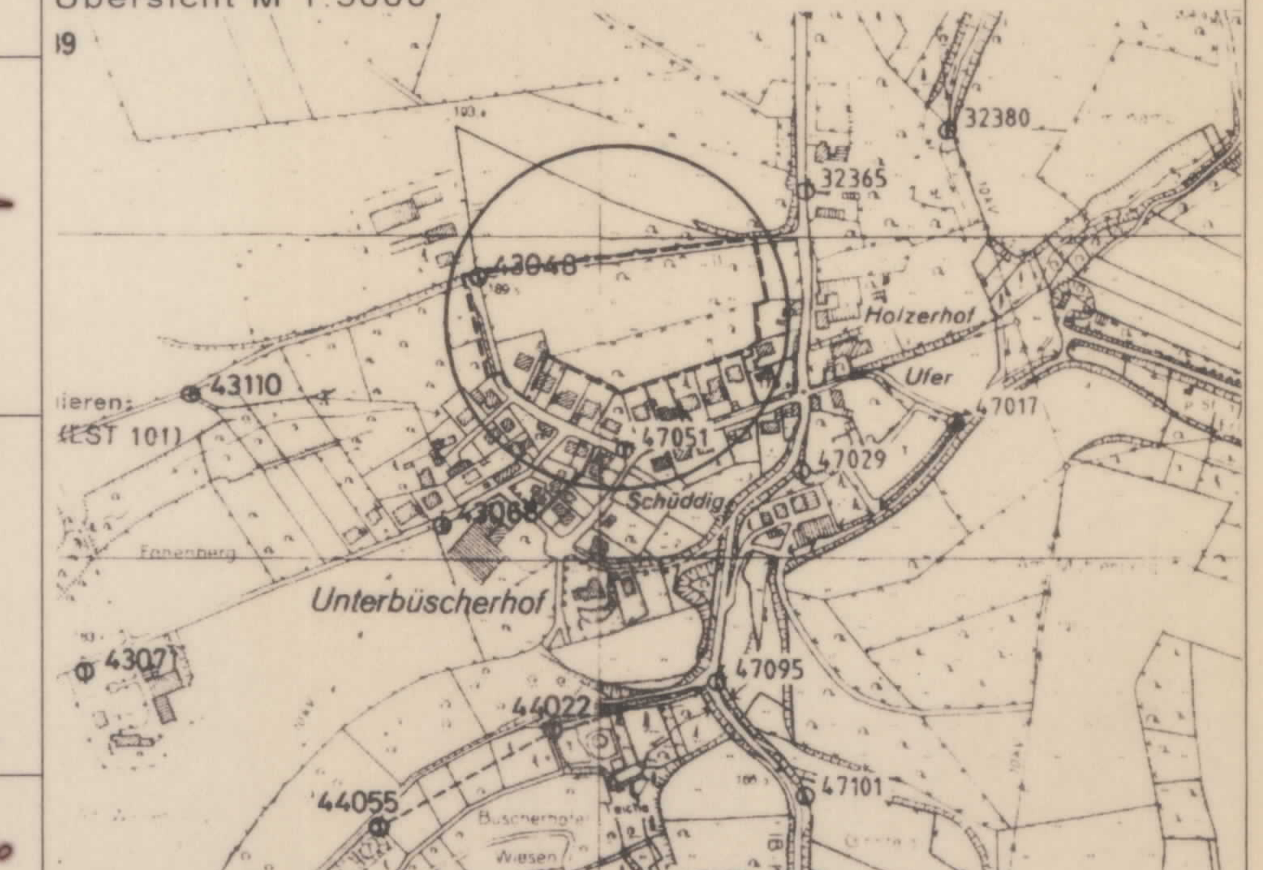
3.2 Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Private Stellplätze, Garagenzufahrten und private Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Materialien befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Pflaster mit mind. 2cm Rasenfuge, Rasengittersteine.
Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig.
Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

4.0 Gehölzliste

4.1 Hausgärten gem. 10.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
evtl. Hecken an Grenzen : z.B.: Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche
4.2 Anpflanzungen von gem. 10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B: Blutroter Hartriegel, Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Hundsrose, Weinrose, etc.
4.3 Bäume II Ordnung gem. 10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B.: Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche
4.4 Anpflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen gem. 10.8 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B: Feld-Ahorn, Eberesche, Oxelbeere, Baumhasel
4.5 Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen gem. 10.9 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B.: Esche, Stieleiche, Winter-Linde, Sommerlinde

Hinweis : Zu beachten sind
1. der ökologische Fachbeitrag von November 1999
2. aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Plangebiet mit dorfgebietstypischen Geruchsbelästigungen zu rechnen (sh. Begründung).
3. bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten von archeologischen Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Übersicht M 1:5000



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 (§2 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
WR 2Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS 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 der baulichen 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
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise, wie

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

- gepl. Grenzen
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Flächen

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchliche 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.13 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenrückhaltebecken
- (Ü) Überschwemmungsgebiet
- (V) Flächen zur Versickerung von Regenwasser

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

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

Ein- bzw Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

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

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

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

Oberirdisch — Unterirdisch

W	Wasserleitung	G	Gasleitung
A	Abwasserleitung		
SW	Schmutzwasser	RW	Regenwasser

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)

- öffentliche Grünfläche
- privat — private Grünfläche
- öffentliche Grünanlage mit weiterer Nutzung als Treffpunkt, Spielplatz, Kommunikation oder Begegnung etc.
- Parkanlage
- Dauerkleingartenanlage
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz Kategorie A, B, C.*

* Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 - 901.11 MBl. NW 1974 S.1072, geä. d. RdErl. v. 27.06.1976 (MBl. NW 1976 S.1986), 28.03.1978 (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 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

KENNZEICHEN 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 Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) Wasserschutzgebiet
- Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen	GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgarage		Spielplatz

- Vorgartenfläche
- ⊗ gepl. Standort der Straßenbeleuchtung
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastene Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen

Gehrecht zugunsten der
Fahrrecht zugunsten der
Leitungsrecht zugunsten der

a Anlieger
b Erschließungsträger
c Allgemeinheit

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (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)

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 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Dachneigung: z.B.

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

- Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.50) in der derzeit geltenden Fassung

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

Gemeindeverordnung 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 22.01.1991)

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

Solingen, 14.8.2000

[Signature]

Dipl.-Ing. Klütsch Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Solingen, den 10-8-00 [Signature]

HSI

HS-Hydrotechnik und Straßenbau Ingenieurges.mbH
Augustastr. 37
42655 Solingen
TEL 0212/18854 FAX 0212/15613
E-Mail: HSI-SG@t-online.de HSI-SG@wtal.de

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 16.12.99 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 17.08.2000

Der Bürgermeister

[Signature]

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 16.12.99 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 07.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 17.08.2000

Der Bürgermeister im Auftrag

[Signature]

Technischer Dezernent

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.01.2000 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 18.01.2000

Leichlingen, den 17.08.2000

Der Bürgermeister im Auftrag

[Signature]

Technischer Dezernent

Nach ortüblicher Bekanntmachung am 14.8.00 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 21.8.00 bis 22.9.00 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 16.10.00

Der Bürgermeister im Auftrag

[Signature]

Technischer Dezernent

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 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 16.11.00 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 20.11.2000

Der Bürgermeister

[Signature]

~~Dieser Babauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) am .... genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... Az .... Köln, den .... Bezirksregierung im Auftrage~~

Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) ist ~~die Genehmigung der Bezirksregierung Köln~~ der Satzungsbeschluss am 31.5.01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 7.6.01

Der Bürgermeister im Auftrag

[Signature]

Technischer Dezernent

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 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 14.07.1994 (GV NW S. 666) am 21.12.2000 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss vom 16.11.2000 wurde aufgehoben.

Leichlingen, den 10.01.2001

Der Bürgermeister

[Signature]

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 17

Gebiet: Nördlich Unterbüscherhof
Gemarkung Leichlingen Flur 10
Maßstab 1:500