

**Textliche Festsetzungen**

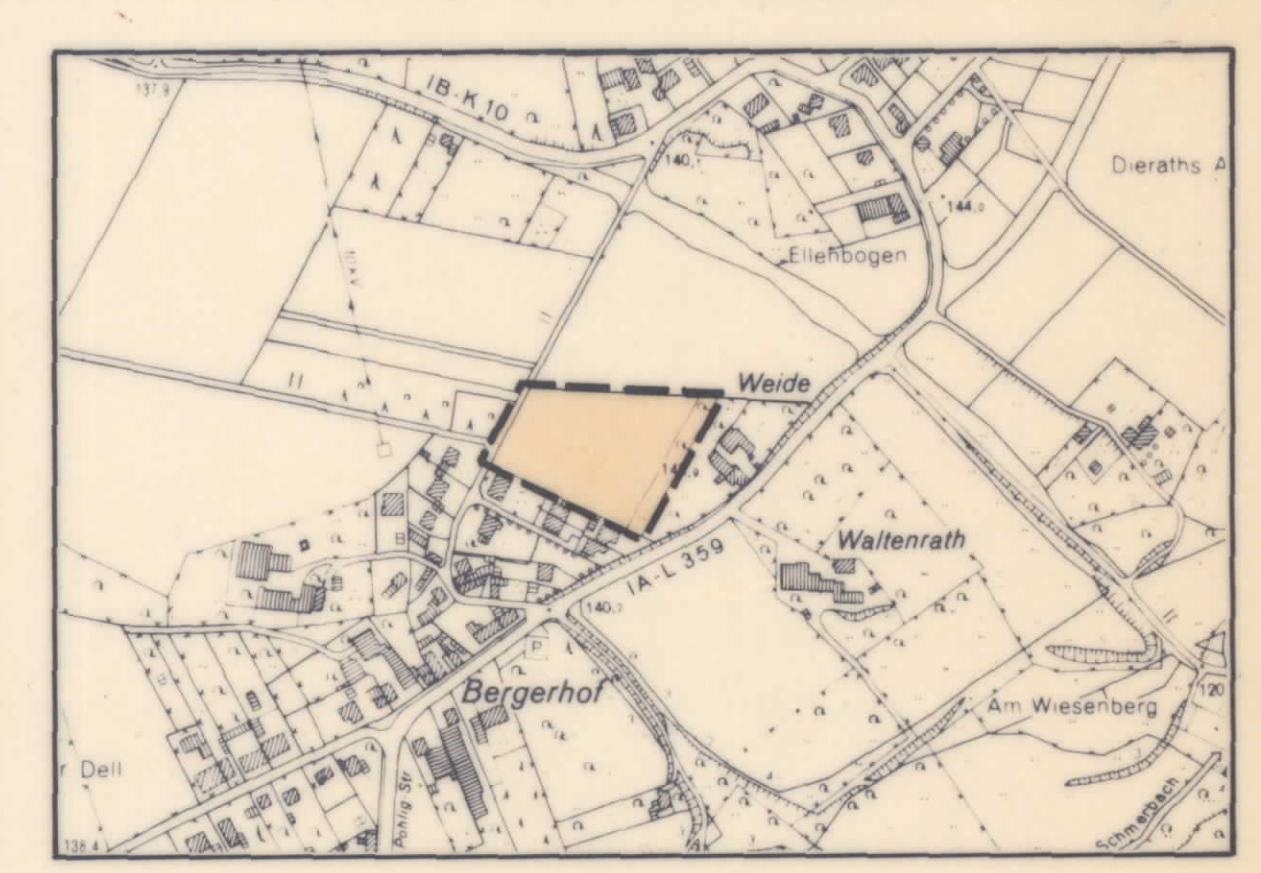
- Festsetzungen gem. § 9 BauGB (BauGB)**
  - Fläche für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports nur auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen ist im Anschluss an die Carports die Errichtung eines Geräteschuppens von 3,00 m Länge zulässig. Diese Gesamtlänge darf max. 9,00 m betragen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG
    - A1: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Streuobstwiese mit regional typischen Obstsorten, Stammumfang 8 cm - 10 cm, auf der festgesetzten Fläche gem. landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 28.08.1999 Januar 2000
    - Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mind. 3 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z. B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsschlacke o.ä.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB  
Die im Plan festgesetzte Firsthöhe von max. 9,0 m bezieht sich auf die geplante Stichstraße. Bezugspunkt ist die Straßenhinterkante, gemessen in Gebäudemitte.
  - Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (1) BauGB NW
    - Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind im Plan festgesetzt
    - Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) einzuhalten.
    - Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschnitte sind zulässig, wenn sie 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mindestens 1,25 m von den Giebelseiten entfernt sein. Bei zusammengebauten Gebäuden (Doppelhäusern) dürfen Gauben, Zwerchgiebel und Dachschnitte an der Gebäudetrennwand aneinandergebaut werden.
- Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BaunVO)**
  - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzung gem. § 1 (6) BaunVO  
Die nach § 5 (3) BaunVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - Ausschluss zulässiger Nutzung gem. § 1 (7) BaunVO  
Die nach § 5 (2) Nr. 8 u.9 BaunVO zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

**Hinweise:**

- Zu beachtende Fachbeiträge
  - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2000 von der Fa. Umwelt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Vimos Kien
  - Hydrogeologisches Gutachten vom 02.09.1999 des Büros für Umweltgeologie - Fulung Beratende Geologen GmbH -
- Kampfmittelbeseitigung  
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000**



**STADT LEICHLINGEN**

**Bebauungsplan Nr. A18**

**Gebiet: "Bergerhof"**

**Gemarkung Leichlingen**

**Maßstab 1 : 500 Flur 1**

<p><b>BESTAND Gebäude und Signaturen</b></p> <p>Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie gepl. Straßenhöhe Kanaldeckel vorhandener Kanal</p>	<p><b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise abweichende Bauweise, wie</p> <p>Baulinie Baugrenze überbaubare Flächen nicht überbaubare Flächen</p>	<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche</p> <p>Einfahrt Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Bahnanlagen</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünfläche privat private Grünfläche Spielplatz Kategorie A, B, C</p> <p>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)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)</p> <p>Bäume Sträucher sonstige Bepflanzungen</p> <p>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)</p> <p>Bäume Sträucher sonstige Bepflanzungen</p>	<p><b>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen)</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Wasserrechtsgbiet Wasserflächen</p>	<p>Angefertigt nach Katastralarbeiten und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes, Stand: 06. April 1999 wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Leichlingen, den 30. Januar 2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p>	<p>Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes</p> <p>Leichlingen, den 30. Januar 2000</p> <p>Dipl.-Ing. Horst Herrmann Am Kreispark 32, 51379 Leichlingen</p>
<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BaunVO)</p> <p>WS Kleinstlandgebiete (§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) OE Gewerbegebiete (§8 BauNVO) GI Industriegebiete (§9 BauNVO) SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§2 BauNVO) SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) WR Beschränkung der Zahl der Wohnungen</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>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</p> <p>Post Feuerwehr</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLERUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Ablagerung</p>	<p><b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Oberirdisch Unterirdisch W Wasserleitung G Gasleitung A Abwasserleitung</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>bei schmalen Flächen Gehrecht zugunsten der Fahrrecht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der</p> <p>Anlagen Erleichterungsträger Allgemein</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 5 BauNVO)</p> <p>Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10/24 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</p>	<p><b>HINWEISENDE DARSTELLUNG</b> (keine Festsetzungen)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Unterteilung der Straßenflächen</li> <li>Die geplanten Grundstücksgrenzen</li> <li>Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude</li> </ol> <p><b>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)</p> <p>Dachneigung z. B. D &gt; 20° flacher als PD Flachdach D &gt; 20° steiler als SD ( ) Satteldach D 20°/48° Mindest- HD Weimdach Höchstgrenze</p> <p>Firstrichtung</p>	<p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p> <p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p>
<p><b>MASS BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß III/IV als Mindest- und Höchstmaß II zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0 Baumassenzahl (BMZ)</p> <p>Höhe der Baulichen Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß</p> <p>TH Traufhöhe FH Firsthöhe z gleich oder kleiner z gleich oder größer</p>	<p><b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Regenrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <p>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. 2002)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 50) in der derzeit geltenden Fassung</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung</p> <p>Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)</p>	<p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p> <p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p>	<p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p> <p>Leichlingen, den 16.03.2000</p> <p>Der Bürgermeister I.A.</p>
<p>Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates vom 16.03.2000 öffentlich bekannt gemacht worden.</p>						<p>Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft und soweit vom Planbereich erfaßt die entsprechenden Teile des</p> <p>Leichlingen, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>