Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung vom 16.6.1962

WR 1
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen.
Z = II zwingend
Dng = 30º
GRZ = 0,4
GFZ = 0,7
Vorgärtenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch niedrige Rasenkantensteine einzufriedigen. Die Hausgartenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch mit Kunststoff überzogene Drahtzäune von 1,00m Höhe einzufriedigen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgartenbegrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen „ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzliche Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

WR 2:
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen.
Z = IX Höchstgrenze
Dng = 0º
GRZ = 0,3
GFZ = 1,0
Vorgärtenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch niedrige Rasenkantensteine einzufriedigen. Die Hausgartenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch mit Kunststoff überzogene Drahtzäune von 1,00m Höhe einzufriedigen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten sowie Spielplatz) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Gartenbegrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen „ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzliche Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

WR 3:
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen.
Z = IX Höchstgrenze
Dng = 0º
GRZ = 0,3
GFZ = 1,0
Vorgarten- und Hausgartenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch niedrige Rasenkantensteine einzufriedigen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten sowie Spielplatz) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Gartenbegrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen „ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzliche Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

WR 4:
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen.
Z = I zwingend
Dng = 0º
GRZ = 0,6
GFZ = 0,6 (gemäß § 17 (2) BnVO)
Wohnräume in den Kellergeschossen sind nur zur Gartenseite erlaubt.
Vorgartenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch niedrige Rasenkantensteine einzufriedigen.

Die Hausgärtenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch mit Kunststoff überzogene Drahtzäune von 1,0m Höhe einzufriedigen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Vorgartenbegrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen „ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzliche Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

WA:
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BnVO sind ausgeschlossen.
Z = III Höchstgrenze
Dng = 30º
GRZ = 0,3
GFZ = 0,9
Zulässig die Anlage für kirchliche Zwecke gemäß § 4(2) 3 BnVO (Baugrundstück für Gemeinbedarf).
Vorgarten- und Hausgartenflächen sind zu den Straßen und Wegen durch niedrige Rasenkantensteine einzufriedigen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind auch die gem. § 14 (1) BnVO möglichen Nebenanlagen ausgeschlossen. Für die Gartenbegrünung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen „ zu II. Für die gem. § 23 (5) BnVO möglichen Nebenanlagen gelten die u.a. „Grundsätzliche Festsetzungen“ zu I. Hinsichtlich der Gestaltung gelten die u.a. „Grundsätzlichen Festsetzungen“ zu III.

Grundsätzliche Festsetzungen (nur gültig, sofern in den vorgeschriebenen Nutzungsgebieten diese Festsetzungen eingeschlossen sind.)

I. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BnVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BnVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlage je Hausgruppe zulässig und in Dachmitte anzubringen.

II. Gärten – Begrünung
Vorgarten- und Hausgartenflächen sind zu begrünen durch Rasensaat. Es ist Buschwerk anzupflanzen und je Hauseinheit etwas 1 vollkroniger Baum (in Gruppen) anzupflanzen. Das Aufstellen von Masten neben Häusern und in den Gärten ist untersagt.

III. Gestaltung
Das Gelände im Bereich der Gebäude ist so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, dass das unausgebaute Kellergeschoss i.M. nicht mehr als 0,60m sichtbar ist.
Das Gelände außerhalb des Bereiches der Gebäude oberhalb d. Abhanges ist ebenfalls zu begrünen. Der oberhalb des Tonschieferfelsens lagernde Lößboden ist lt. Gutachten unter ca. 45 º abzuschrägen. Die Böschung soll erst nach ca. 2,00m von der Abhangkante beginnen. Der Schutzstreifen wird mit 20,00m bemessen (siehe Plan) Das Oberflächenwasser soll oberhalb d. Böschung abgeleitet werden.

② Eigentümerverzeichnis

Flur	Flurstück	Eigentümer
47	64	Stadtgemeinde Leichlingen
47	65	Spar- und Bauverein
51	38	Bebermeier, Hannelore

51	40	Spar- und Bauverein
51	46	Spar- und Bauverein
51	437	Stadtgemeinde Leichlingen
51	671	Stadtgemeinde Leichlingen
52	321	Gebr. Bebermeier OHG
52	351	Ramseyer, Karin
52	489	Spar- und Bauverein

④ Vor der Erteilung der Baugenehmigungen sind für die das Gebiet im Norden, Osten und Süden umfassenden und z.T. bis zu 25m hohen Böschungen die in den Gutachten Breth vom 22.6.1962 sowie Schütz vom 8.3.1969 genannten Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen.

③IV. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird gemäß §§ 1 Abs. 5 und 9 Abs. 1 Nr. 16 BbauG festgesetzt, dass die in dieser Fläche befindliche Bepflanzung und der hohe Baumbestand erhalten bleiben muss.

⑥V. Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BbauG wird für die von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt:

a) Die Felsböschung ist höchstmöglich mit Aushub anzuschütten in einer Neigung von steilstens 1:1,8. Die Fußsicherung hat entweder durch eine steinige Schüttung oder Kiesschüttung und Filterschicht oder ggf. durch eine kleine Stützmauer zu erfolgen. Für alle Lößböschungen ist eine Neigung von 1:1,5 festgesetzt.
b) Oberhalb der Felsböschung ist eine Berme in einer Breite von =1,5m anzulegen.
c) In dieser Berme ist eine betonierte Rinne anzulegen, damit die Tageswässser schadlos abgeleitet werden können.
d) Für die Lößböschungen wird festgesetzt, dass diese mit rautenförmig versetzten Faschinen zu befestigen, mit Rasensoden oder Mutterboden abzudecken und anschließend tiefwurzelnde Gräser anzusäen sowie Sträucher anzupflanzen sind. Im Bereich nasser Stellen sind Weidensträucher o.ä. Pflanzen anzupflanzen.
e) Hinter der Böschungsoberkante sind die Oberflächenwässer zu sammeln und für die Böschung unschädlich abzuführen.

Nach § 12 BbauG v. 23.6.1960 ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten und die öffentliche Auslegung dieses Planes mit Begründung am 30.07.1970 bekannt gemacht worden.
Hiermit werden die Bekanntmachungen vom 24./25.10. und 3.11.1969 aufgehoben.

Leichlingen, den 31.7.1970

<u>Ergänzungen:</u>
Aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten

<u>A. Einschränkungen:</u>
Die von der Genehmigung ausgenommenen Festsetzungen wurden unter ① eingetragen.
(Ziffer 1 der Verfügung vom 20.12.1968 sowie vom 31.3.1969 AZ: 34.3 – 12.28)

<u>B. Auflagen gemäß Verfügung vom 20.12.1968 AZ: 34.3 – 12.28</u>
2.1. wurde unter ② eingetragen.
2.2. eingetragen unter „a“ zugunsten der Anlieger.

„ b“ zugunsten der Versorgungsträger
2.3. wurde unter ③ eingetragen.

C. Auflagen gemäß Verfügung vom 31.3.1969 AZ: 34.3 – 12.28

1. wurde unter ④ eingetragen.
2. wurde unter ⑤ eingetragen.
3. wurde unter ⑥ eingetragen.

Leichlingen, den 29.4.1970

Die Änderungen in „orange“ erfolgten aufgrund der vom Rat der Stadt Leichlingen am 27.5.1968 stattgegebenen Bedenken und Anregungen des Herrn Hugo Müller Opladen am 1.8.1968