

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (6) Baugestzbuch (BauGB)

1. Nebengebäude, wie Garagen müssen eine extensive Dachbegrünung erhalten (Sedumdächer,Rotschwingel/Schafschwingel,Kleesaat)
2. Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Rasengittersteine, Pflasterrasen)
3. Die Hausgärten sind mit einem Maschendrahtzaun 1,00 m hoch abzugrenzen, der beidseitig mit einer Hecke eingepflanzt werden muß (Hainbuche, Weißdorn,Roter Hartriegel,Hasel,Eberesche,Birke)
4. In jedem Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen in robuster alter Sorte
5. Die Tiefgarage muß eine kulturfähige Erdüberdeckung außerhalb der Baukörper und Wegeflächen erhalten, die eine intensive Begrünung erlaubt: Überdeckungshöhe mind. 80 cm

II. Festsetzungen gem. § 12 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Garagen sind außerhalb der dargestellten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig

III. Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung NW (BauONW)

1. Die Dachflächen sind altfarben einzudecken
2. Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden

Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche befindet

HINWEIS

Das Dachwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden

Gehölzliste

Deck- und Großsträuchern:
Hartriegel,Hasel,Weißdorn,Pfaffenhütchen,Faulbaum
Schwarze Holunder,Hainbuche,Feldahorn,Salweide

Strauchpflanzung im Böschungsbereich :
Öhrchenweide,Schneeball,Schlehe,Hundsrose,Hartriegel

Obstbaum:
Herbstrenette,Boskoop,Gute Luise,Winterbergamotte,
Gr.schwarze Knorpel,Hauszwetsche

Laubbaum:
Vogelkirsche,Wildbirne,Eberesche,Winter-Linde

Straßenfestlegung:

Pkt.Nr	Rechtswert	Hochwert
1	2571548.1	5664482.4
2	2571571.4	5664480.1
3	2571582.9	5664472.8
4	2571589.5	5664461.4
5	2571609.3	5664449.1
6	2571627.7	5664447.8
7	2571637.1	5664441.3

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

1. AUSFERTIGUNG

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 u. §§ 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 (§ BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WR ZWo 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)
- 3.0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen
in ..... m über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß
- TH Traufhohe
- FH Firsthohe
- gleich oder kleiner
- gleich oder großer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise, wie

Die Garagenflächen ist neben der geschlossenen Bauweise innerhalb Grundbebauung zu 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
- Kirchen 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
- 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)
- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet

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 Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- 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
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Oberirdisch
- Unterirdisch
- W Wasserleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung

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 Grünflächen
- private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingarten
- Spielplatz Kategorie A,B,C*
- Friedhof

*Gemäß Richtl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 - 561.11.3001 NW 1974 S.1072 ges. d. RdErl. v. 27.06.1974(MBl. NW 1974 S.1066) 24.01.1978 (MBl. NW 1978 S.344)

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
- Strauchpflanzung mit Deck- und Großsträuchern
- Strauchpflanzung
- 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

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen,die von derBebauung 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)

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs.6 BauGB und Wasserflächen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur schutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles),die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Wasserflächen

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Straßenflächen
2. Die gepl anten Grunstücksgrenzen
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
- D > 20° steiler als
- D 20°/48° Mindest-/Höchstgrenze
- FD Flachdach
- SD (A) Satteldach
- WD Walmdach
- Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01. 1993 (BGBl. I S.50)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit geltenden Fassung

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

Gemeindeordnung 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 Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes Stand: JANUAR 1996 wird als richtig bescheinigt.

Hilden, 25.4.96

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die stadtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Leichlingen, den 29.4.96

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 18.4.1996 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 25.4.96

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 18.4.96 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 24.6.96 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 25.4.96

Der Stadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.5.96 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 6.6.96.

Leichlingen, den 25.4.96

Der Stadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.4.96 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 6.5.96 bis 7.6.96 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 25.4.96

Der Stadtdirektor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 7.11.96 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 16.12.96

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 11.12.1996 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom - 28. Feb. -1997 Az. 35.2.12 - 4701- 02.92

Köln, den 28. Feb. 1997

Bezirksregierung Köln

Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 24.3.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 21.04.97

Der Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft

und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des

Leichlingen, den

Der Bürgermeister

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 62

Gebiet: Obere Kirchstraße

Gemarkung Leichlingen

Flur : 46

Maßstab 1 : 500