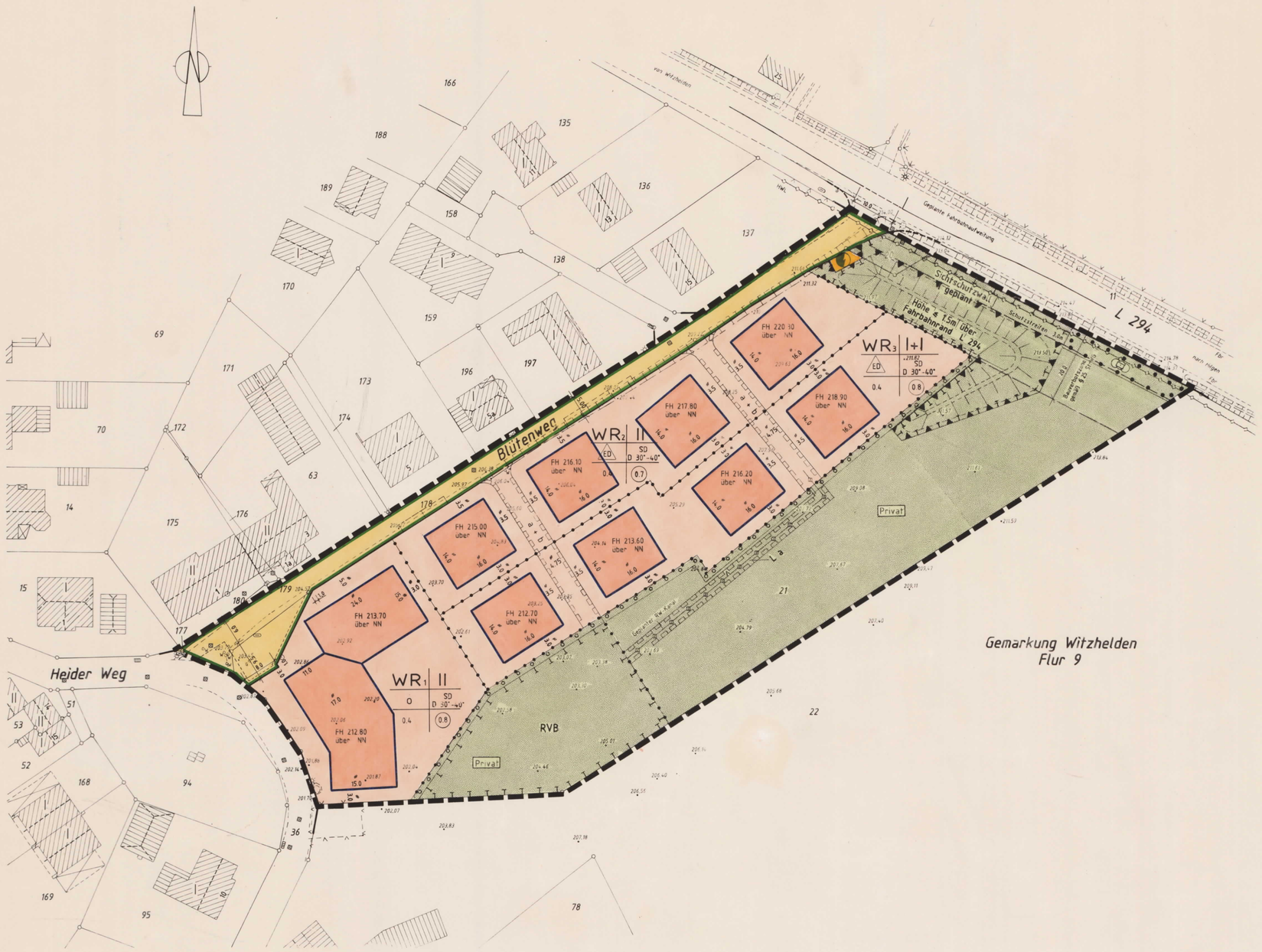



## Textliche Festsetzungen

**Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NW ( BauO NW )**

- Im Vorgartenbereich ist eine Einfriedung nur bis max. 0,40 m Höhe als offene Einfriedung oder als Schnitthecke zulässig.
  ( Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Bauköper gemeint, die sich zwischen dem Bauköper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche befindet ).
- Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung nur bis max. 1,00 m Höhe als offene Einfriedung oder als Schnitthecke zulässig.
- Sichtschutzwände sind nur in Verlängerung der Haustrennwände ( Terrassen ) in einer Länge bis max. 3,00 m und einer Höhe bis max. 2,00 m zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m anzuordnen.
- Müllbehälter sind fremder Einsicht zu entziehen.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 mit § 9 Abs. 2 BauGB )

- Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen ( FH ) beziehen sich auf NN.
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen sind im Plan in den überbaubaren Flächen mit „FH" festgesetzt.
- Das Gelände ist nach Fertigstellung der Bauköper so zu modellieren ( Verfüllen / Abtragen ), daß die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Mittel nicht mehr als 0,30 m über dem Erdreich liegt.
- Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m von den Giebelseiten einhalten.
- Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ( WR ) sind nicht zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen**

- Zusammengebaute Häuser müssen eine einheitliche Firstrichtung bilden.

  Die äußere Gestaltung der Gebäude soll dem bergischen Charakter Rechnung tragen. Hierbei sind überwiegend die Farben schwarz / anthrazit, weiß und bergisch-grün, bei Holz auch naturfarben einzusetzen.

  Für die Fassaden sind heller Putz oder Klinker, für Verkleidungen Holz oder Schiefer zulässig.
- Zusammengebaute Häuser müssen eine einheitliche Gestaltung der Dachhaut in Bezug auf Material und Farbe sowie die Dachneigung haben.

### 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 ( § 10 BauNVO ),
- SO Sonstige Sondergebiete ( § 11 BauNVO )
- WR / WD 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
- + I Dachgeschoß als Vollgeschoß
- (II) 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
  } Siehe Textliche Festsetzungen
- ≤ 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

Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung 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
- 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
- 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
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet

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

- Straßenverkehrsfläche
- 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
- Einfahrtsbereich
- 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 HAUPTABWASSERLEITUNG
( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

- Oberirdisch

Die Kapazität/Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan näher bezeichnet.

G Gasleitung
A Abwasserleitung
S Stromleitung

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 17 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 )

- Öffentlich: Öffentliche Grünflächen
- Privat: Private Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Sportplatz
- RVB Regenversickerungsbecken
- Spielplatz Kategorie A, B, C *
- Spielplatz

* Gemäß Runderl. d. Innenministers v. 31.07.1974 - V C 2 - 8010.1 MBl. 1974 NW. S. 1672, geä. d. Runderl. d. Innenministers v. MBl. NW. S. 576 S. 1986, 29.03.1978 ; 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 a) 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

### KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
( § 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen )

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ( § 9 Abs. 6 BauGB )
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmäler ), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- HWL Wasserleitung
- vorhandene Versorgungs- bzw. Abwasserleitung

### GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
( § 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB )

Dachneigung z.B.

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

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

St Stellplätze, TGa Tiefgaragen, Ga Garagen, GSt Gemeinschaftsstellplätze, C Carport, GGa Gemeinschaftsgaragen, Spielplatz

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )
- bei schmalen Flächen

G Gehrecht zugunsten der
F Fahrrecht zugunsten der
L Leitungsrecht zugunsten der
a Anlieger
b Erschließungsträger
c Allgemeinheit

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB )
- 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 / 24 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden 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. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO )
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

### HINWEISENDE DARSTELLUNG
( Keine Festsetzungen )

1. Die Unterteilung der Straßenflächen.
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen.
3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude.
4. Die Anordnung des Lärmschutzwalles.

### 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 )

Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997( BGBl. I S. 2141 )

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

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 ( GV NW S. 479/ 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 22.01.1993 ).

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR — 1. AUSFERTIGUNG

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Februar 1998 - wird als richtig bescheinigt.

Haan, den 13. Juli 1998

Leinfelder Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Franz Leinfelder
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel.: 02129/ 9343-0 Fax.: 9343-30

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 20.10.1997 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 08. MRZ. 1999

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.01.1998 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 ( 1 ) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141 ) am 05.02. und 12.02.1998

Leichlingen, den 03. SEP. 1998

Der Bürgermeister
I. A.

( Techn. Dezernent )

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) 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 11.12.1998 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 08. MRZ. 1999

Der Bürgermeister

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 22.01.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 08. MRZ. 1999

Der Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Leichlingen, den .....

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 20.10.1997 wurde gemäß § 2 ( 1 ) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141 ) am 28.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 03. SEP. 1998

Der Bürgermeister
I. A.

( Techn. Dezernent )

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.01.1998 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 27.07.1998 bis 31.08.1998 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 03. SEP. 1998

Der Bürgermeister
I. A.

( Techn. Dezernent )

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 ( 2 ) BauGB am ..... angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
Az: .....

Köln, den .....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

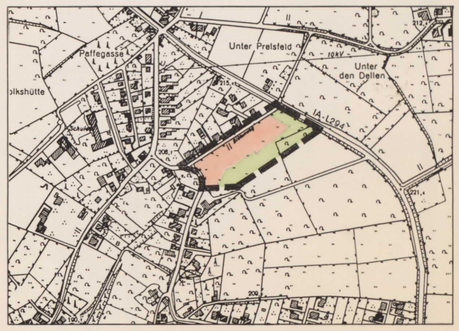
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft .....

und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des .....

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

## Übersichtsplan Maßstab 1:5000




# STADT LEICHLINGEN

## Bebauungsplan W 18

**Gebiet Blütenweg**

**Gemarkung Witzhelden**
**Maßstab 1 : 500; Flur 9**

Stand: 13.07.1998