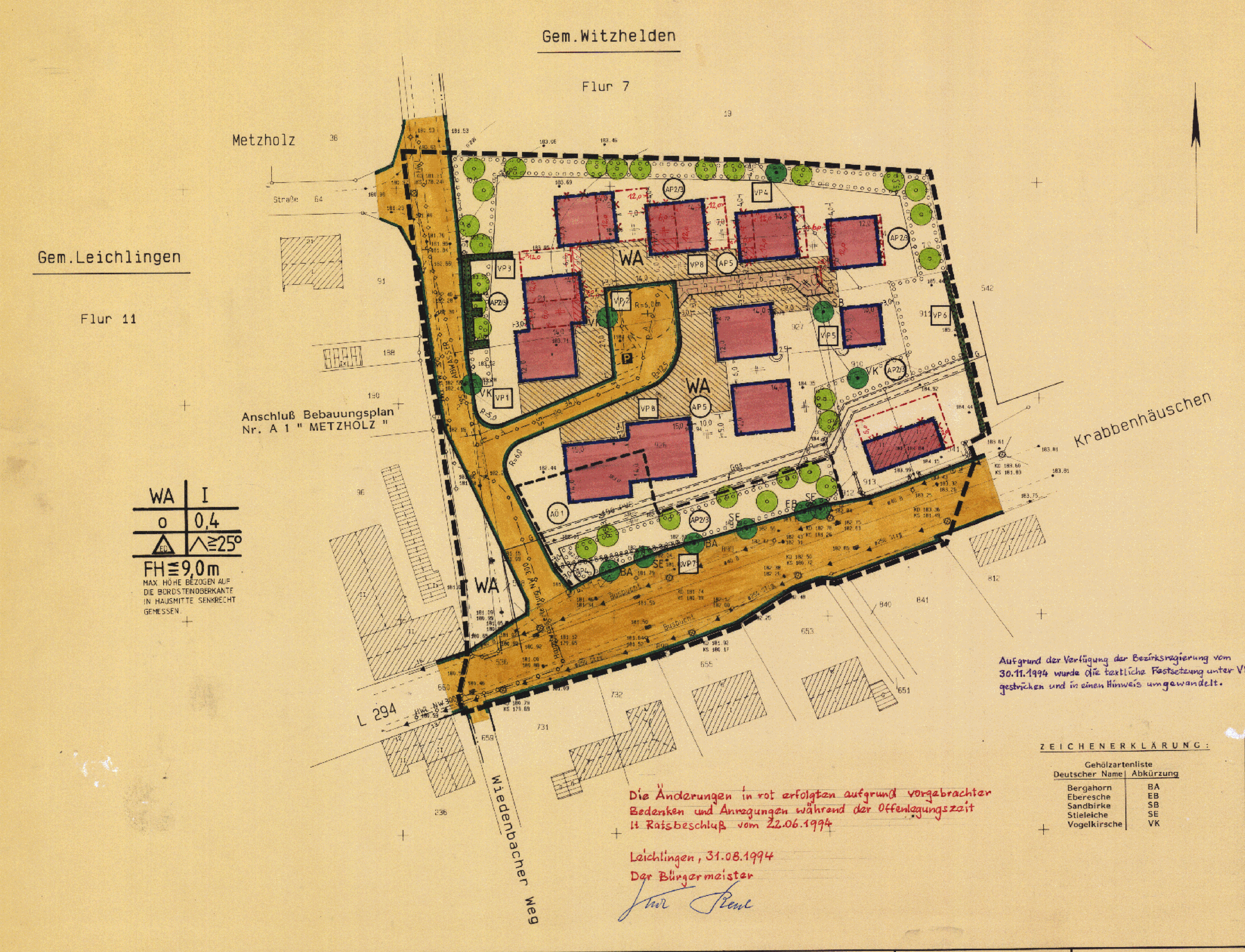
W16 „Schneppenpohl"



Die Änderungen in rot erfolgten aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während der Offenlegungszeit lt Ratsbeschluß vom 22.06.1994

Leichlingen, 31.08.1994
Der Bürgermeister

Aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 30.11.1994 wurde die textliche Festsetzung unter VP8 gestrichen und in einen Hinweis umgewandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bepflanzungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes finden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Privat = VP Berücksichtigung:

Erhalt wertvoller Einzelbäume

VP 1 1 Vogelkirsche
VP 2 1 Vogelkirsche
VP 4 1 Obstbaum
VP 5 1 Vogelkirsche, 1 Sandbirke
VP 7 2 Bergahorn, 3 Stieleichen, 1 Eberesche

Erhalt von Heckenstrukturen

VP 3 Geschnittene Weißdornhecke
VP 6 Freiwachsende Hecke aus vorwiegend standorttypischen Gehölzen

~~Minderung des Versiegelungseffektes~~
~~VP 8 Das Dachwasser wird in den privaten Grundstücksflächen versickert.~~

Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensation für die dauerhafte Inanspruchnahme von Biotoptypen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

AP = Ausgleich privat/AÖ = Ausgleich - öffentlich

AÖ 1 Rückbau versiegelter Fläche und anschließende Überdeckung mit Oberboden.

AP 2/3 Anlage einer abgestuften, standortgerechten Strauchhecke. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Ware in Gruppen von 5-7 Stück je Art, im 1 m-Verband zu pflanzen. Ergänzende Pflanzung von Solitärbäumen in die Strauchhecke. Die Bäume sind in Hochstammqualität (3xv., STU 12-14) in Gruppen von 1-3 je Art zu pflanzen. Pflanzenarten sind u.g. Liste zu entnehmen.

AP 4 Einsaat von krautreichem Wildrasen im Sichtdreieck zwischen K 6 und L 294.

AP 5 Die privat genutzten Flächen werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
- Für jede angefangenen 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist auf dem entsprechenden Grundstück mindestens 1 heimischer Baum in Hochstammqualität (3xv., STU 12-14) und 25 m² heimische Sträucher (2xv.) zu pflanzen. Pflanzenarten sind u.g. Liste zu entnehmen.

Gehölzliste:

Bäume:

Stieleiche (Quercus robus), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Espe (Populus tremula)

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguineum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Johannisbeere (Ribes alpinum), Hundsrose (Rosa canina), Büschelrose (Rosa multiflora), Weinrose (Rosa rubiginosa), Schneeball (Viburnum opulus).

Hinweis:

In der Tabelle 2 zur Anlage der Begründung wurde eine Gegenüberstellung der im Bebauungsplan gekennzeichneten landschaftspflegerischen Maßnahmen und der Eingriffsdarstellung (Karte 1) vorgenommen.

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

Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

III. Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung NW (BauO NW)

Die Dachflächen sind altfarben einzudecken.

Es ist nur helle Wandaußenhaut (Putz, Klinker) zulässig.

Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden. Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich durch Sockelplatten/Rasenkantensteine bis zu 0,15 m Höhe abzugrenzen.

Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedigung nur bis max. 1,60 m als offene Einfriedigung zulässig.

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

Minderung des Versiegelungseffektes
VP 8 Das Dachwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden.

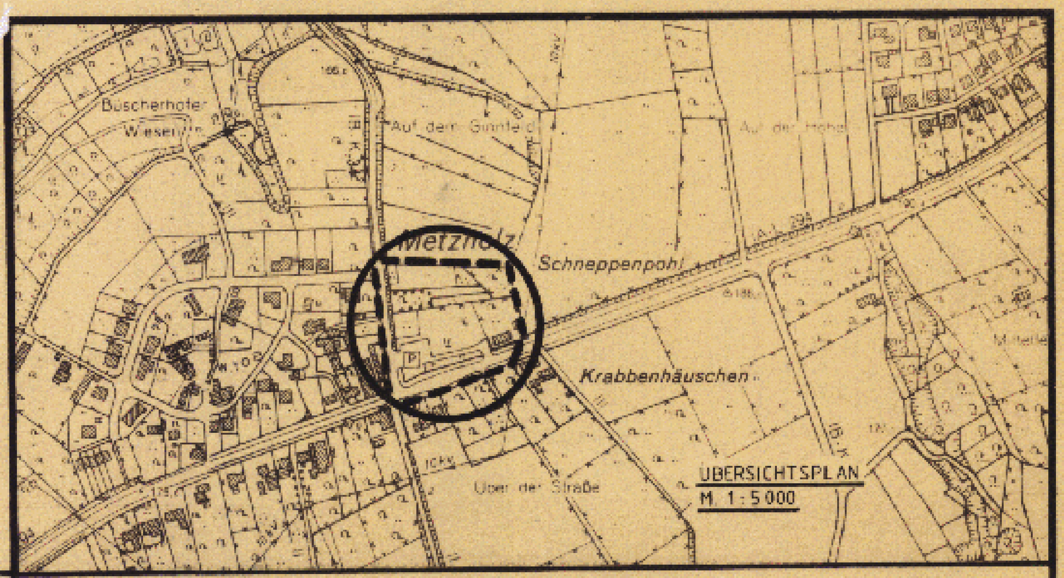
OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

1. AUSFERTIGUNG

ZEICHENERKLÄRUNG:

Gehölzartenliste

Deutscher Name	Abkürzung
Bergahorn	BA
Eberesche	EB
Sandbirke	SB
Stieleiche	SE
Vogelkirsche	VK



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 (§ 9 BauNVO)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
WR 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

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)

Höhe baulicher 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
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise, wie
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
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
HWL Wasserleitung
G Gasleitung
A Abwasserleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.16 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

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

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 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)

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
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 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 (A) Satteldach
D 20°-48° Mindest-/Höchstgrenze | 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) vom 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. 475/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)

Erhalt von Heckenstrukturen
Rückbau versiegelter Flächen
Vorgartenfäche

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes Stand 05/92 wird als richtig bescheinigt.
Leichlingen, 5.9.94
Dipl.-Ing. R. Jäger Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
Leichlingen, den 07.03.1994
(Techn.-Angestellter)

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 05.11.1992 aufgestellt worden.
Leichlingen, den 29.08.1994
Der Bürgermeister
Stadt Leichlingen 7 Rheinisch-Bergischer Kreis

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 05.11.92 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 23.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den 29.08.1994
Der Stadtdirektor
(Techn. Beigeordneter)
Stadt Leichlingen 7 Rheinisch-Bergischer Kreis

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.01.1993 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 08.02.1993
Leichlingen, den 25.05.1994
Der Stadtdirektor
(Techn. Beigeordneter)
Stadt Leichlingen 7 Rheinisch-Bergischer Kreis

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.02.1994 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 07.03.94 bis 11.04.1994 öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den 25.05.1994
Der Stadtdirektor
(Techn. Beigeordneter)
Stadt Leichlingen 7 Rheinisch-Bergischer Kreis

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 22.06.1994 als Satzung beschlossen.
Leichlingen, den 29.08.1994
Der Bürgermeister
Stadt Leichlingen 7 Rheinisch-Bergischer Kreis

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 07.07.1994 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 30.11.1994
Az. 35.2.12 - 7401 - 65.94
Köln, den 30.11.1994
Bezirksregierung Köln
Im Auftrage
Küppers
Bezirksregierung Köln 7

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 20.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 28.12.1994
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. W 16

Gebiet „SCHNEPPENPOHL"

Gemarkung Witzhelden

Flur 7

Maßstab 1 : 500