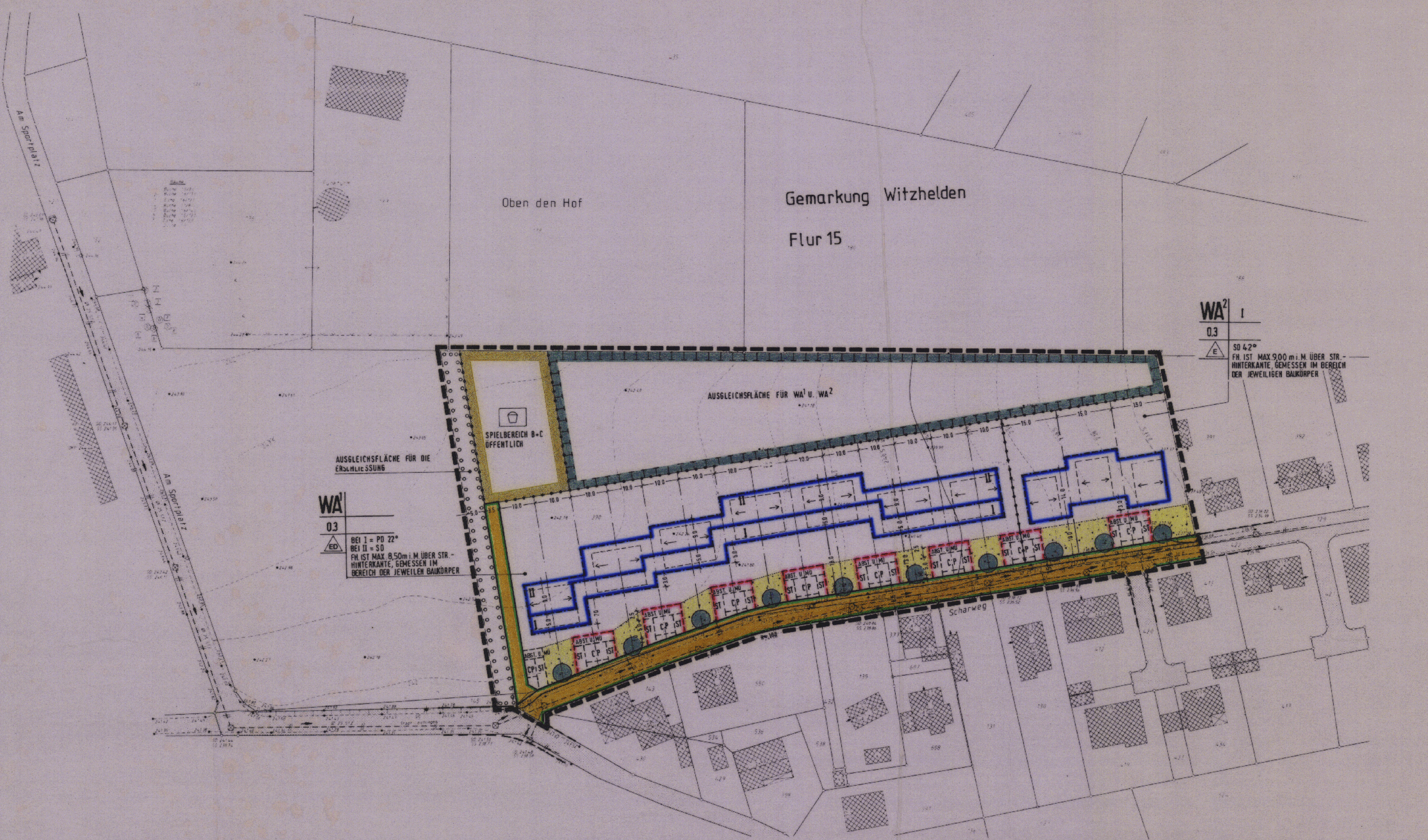
W20 'SCHAR WEG'



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan W 20

1.0 Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 *Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)*
Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

1.2 *Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorte sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oxelbeere anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorzunehmen (siehe 4.ff).
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

2.0 Festsetzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 *Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzung (§ 1 (6) BauNVO)*
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3.0 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i. Verb. m. § 86 BauONW

3.1 *Gestaltung baulicher Anlagen*
3.1.1 Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäusern) einzuhalten.
3.1.2 Dacheindeckungen sind in dunklen Materialien herzustellen.
3.1.3 Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.
3.1.4 Dachaufbauten sind in einer max. Breite von 2,00m zulässig. Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,50m vom Ortgang entfernt sein.
3.1.5 Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.
3.1.6 Es ist nur eine helle Wandaußenhaut (Putz, Klinker) zulässig.
3.1.7 Carports sind mit Schling- u. Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 4.ff) zu begrünen.
3.1.8 Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.
3.1.9 Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan gesondert dargestellte Fläche.
3.1.10 Seitliche und hintere Einfriedungen (außer Vorgartenbereich) sind offen zu gestalten und bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Im Bereich der Terrassen ist ein Sichtschutz mit einer max. Höhe von 1,80m und einer Tiefe von 3,00m zulässig.

3.2 Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Private Stellplätze, Garagenzufahrten und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mind. 2cm).
Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

4.0 Gehölzliste

4.1 *Anpflanzungen von Hochstämmen gem. 10.1.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Feldahorn, Oxelbeere
4.2 *Heckenpflanzungen gem. 11.1.1 und 11.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Blutroter Hartriegel, Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Weinrose, Salweide, Schwarzer Holunder
4.3 *Bäume II Ordnung gem. 11.1.1 und 11.2.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche
4.4 *Hausgärten gem. 10.1.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Hecken an Grenzen : Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche
Kleinsträucher : Apfelrose, Berberitze, Fingerstrauch, Glanzrose, Johanniskraut, Johannisbeere, Scheinquitte
4.5 Kletterpflanzen
Sonnige Lage: Blauregen*
Sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger*, Immergrüne Geißschlinge*, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien, Wilder Wein
Halbschattige bis schattige Lage: Efeu, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien

Mit * gekennzeichneten Arten erfordern bauseits Rankhilfen.

Hinweis : Zu beachten sind
1. der ökologische Fachbeitrag von März 1996
2. das hydrogeologische Gutachten vom 06.03.1996

Übersicht M 1 : 5000

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 (§2 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
- WR / 2Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS 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 der baulichen 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
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise, wie
Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Flächen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- 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
- 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.13 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)
- 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 Verkehrsfläche
- 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
- Abwasser
- Gas
- Abfall
- Fernwärme
- Ablagerung
- Wasser

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 Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkleingartenanlage
- privat – private Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz Kategorie A, B, C.*
* Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 - 901.11, MBl. NW 1974 S 1072, geä. d. RdErl. v. 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S 1986), 26.01.1978 (MBl. NW 1978 S 849)

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 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, GSt Gemeinschaftsstellplätze, Ga Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen, TGa Tiefgarage, Spielplatz
- Vorgartenfläche
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastene 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (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)

KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs.6 BauGB)
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmäler, 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 ( ) Satteldach
- D 20°/48° Mindest-/Höchstgrenze; WD Walmdach
- Firstrichtung

RECHTSGRUNDLAGEN
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.2902)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.50) 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.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).

Verfahrensvermerke

Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - Dezember 1998 wird als richtig bescheinigt.
Solingen, 27.7.98
[Signatur] [Stempel: Dipl.-Ing. Klitsch Öffentl. best. Vermessungsingenieur]
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
[Signatur] [Stempel: Architekten]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 26.2.98 aufgestellt worden.
Leichlingen, den 27.7.98
Der Bürgermeister
[Signatur]

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 26.2.98 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 6.3.98 ortsüblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den 27.7.98
Der Bürgermeister
[Signatur]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 6.3.98 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 17.3.98
Leichlingen, den 27.7.98
Der Bürgermeister
I.A.
[Signatur]
(TECHN. DEZERNENT)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.6.98 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 27.7.98 bis 31.8.98 öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den 7.9.98
Der Bürgermeister
I.A.
[Signatur]
(TECHN. DEZERNENT)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 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 24.[illegible] 1998 als Satzung beschlossen.
Leichlingen, den 2.11.98
Der Bürgermeister
[Signatur]

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) am .... genehmigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ....
Az. ....
Köln, den ....
Bezirksregierung
im Auftrage

Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) ist ~~die Genehmigung der Bezirksregierung Köln/~~der Satzungsbeschluss am 17.11.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 27.11.98
Der Bürgermeister
I.A.
[Signatur]
(TECHN. DEZERNENT)

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft :
....
und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des :
....
Leichlingen, den ....
Der Bürgermeister

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
1. AUSFERTIGUNG

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 20

Gebiet Scharweg

Gemarkung Witzhelden

Flur 15

Maßstab 1 : 500