



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Für das Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) / Vorgarten
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze/Carports von mindestens 1,50 m (Dachkante) einhalten. Stellplätze sowie der Hauszugang und die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässiger Decke oder mit kleinteiligen Materialien (z. B. Rasensteine, Verbundsteine mit min. 3 cm Fuge, Klinker o.ä.) anzulegen. Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Naturschotter) zulässig.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Pro Grundstück sind nur je ein Gartengerätehaus, (mit einem Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sind nur als abgeschrägte Natursteintrockenmauer zulässig.
- Auf dem Grundstück, Flur 4, Flurstück 318, Gemarkung Witzhelden, befindet sich das Wohnhaus „Krähwinkler Weg 7“. Für den Wohngebäudeanteil, der außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, sind Änderungen und Nutzungsänderungen im Sinne des Baugesetzbuches und des § 13 der BauNutzungsverordnung zulässig.

IV. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Firsthöhen (FH) und die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind aus den einzelnen überbaubaren Flächen zu entnehmen und beziehen sich auf Normal Null (NN).
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich der Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dachformen
Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Aneinandergebaute Garagen sind gestalterisch untereinander anzupassen.

II. Dachgauben
Dachgauben, Dachschneitte, Dachaufbauten (z.B. Zwerchgiebel) sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudetrennwand zulässig, jedoch darf die Einzellänge jeder Gaube 3,50 m Außenmaß nicht überschreiten. Bei **Einzelhäusern** müssen die Abstände von den Außenkanten Giebelbauwerk mind. jeweils 1,25 m betragen. Bei **Doppelhäusern** kann der Abstand zur Gebäudetrennwand (Dachaufbauten) aneinandergesetzt werden oder muss mind. jeweils 1,25 m betragen.

III. Mülltonnen
Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung zu integrieren, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsweg aus nicht sichtbar sind.

IV. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. In den anderen Bereichen sind Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,4 m, Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Hinweis: Zu beachten sind:

- der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Büro BGC Bau- u. Grund- Konzept vom Januar 2003
- das Hydrogeologische Gutachten vom Büro Geos vom August 2000
- das Hydrogeologische Gutachten vom Büro Slach & Partner vom September 2002
- das Umwelttechnische Gutachten vom Büro GEOS vom September 2000
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



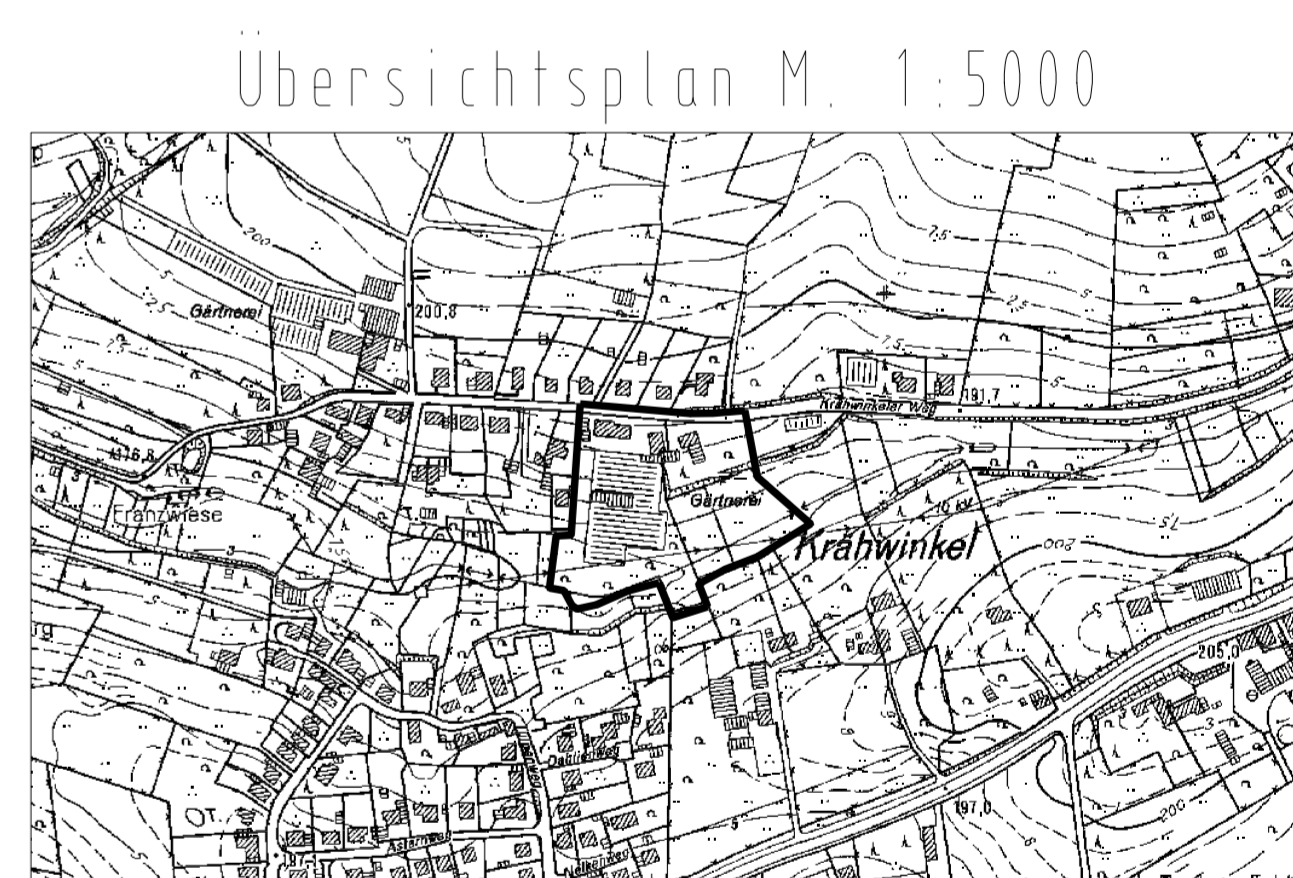
Verkehrsflächen	Flächen für den Gemeinbedarf	Planunterlage
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Mischverkehrsfläche Wirtschaftswege Fuss- / Radwege Container Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen z.B. Rathaus Schule Post Kulturelle Zwecke z.B. Bürgerzentrum Feuerwehr Kirchliche Zwecke Soziale Zwecke z.B. Kindergarten Gesundheitliche Zwecke Sportliche Zwecke 	<p>Die vorliegende Planunterlage ist -z.T.- eine Abzeichnung -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist im Jahre 2002 im M:1:250 durch Aufnahme -vereinfachte-Teil-Neuermessung entstanden. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäuden).</p> <p>Die vorliegende Planunterlage wurde -z.T.- neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen -nach einer Teilneuermessung- und -über-Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuermessung) nach einer Neuermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und -ermessungspunktlage-.</p> <p>Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustandden</p> <p>Die Darstellung stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.den</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.den</p>
Grünflächen	Änderung nach Offenlegung	Rechtsgrundlagen
<ul style="list-style-type: none"> Grünfläche (privat) Spielplatz, z.B. Bolzplatz Sportplatz, z.B. Fußballplatz Parkanlage Friedhof Badeplatz, Freibad 	<ul style="list-style-type: none"> Streichung Ergänzung Ergänzung 	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der z. Z. gültigen Fassung. Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNWF) vom 09.11.1999 in der derzeit geltenden Fassung. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 286) -GV NW 2023. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).</p>

Erläuterung der Planungsinhalte Zeichen der Kartenunterlage

<ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Strasse mit Ortsdurchfahrtsgrenze Kilometerstein Bordstein ortl. Fahrbahn Str.-Sinkkasten Str.-Laternen Stahlgittermast Beton- o. Holzmast Telefonleitung Kanalschacht Gasschieber / Koppe Wasserschieber / Kappe Hydrant Postschrank Höhenlage über N.N. Höhenlinie über N.N. Baum Denkmal AP/ Polygonpkt. mit Nr. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude mit Hs. Nr. Wohngeb. ohne Hs. Nr. Öffentliches Gebäude Garagen-, Wirtschafts-, Industriegeb. Durchfahrt, Arkade Topograph. nachgetragenes Geb. Satteldach Walmdach Flachdach
---	--

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katasterverschriften

Art der baulichen Nutzung	Mass der baul. Nutzung	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen	Sonstige Festsetzungen	Verfahren								
<ul style="list-style-type: none"> WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allg. Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiet 	<ul style="list-style-type: none"> II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) 0,4 Zahl der Vollgeschosse (Zwingend) 0,8 Geschossflächenzahl 1,0 Baumensenzahl TH Trauthöhe FH Firsthöhe EFFH Erdgeschossfertigfußbodenhöhe 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie von Gewässern Erhalten von Bäumen Flächen für Massnahmen zum Schutz der Verkehrsflächen Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen Bauverbotszone gem § 916) BauGB Waldschutzstreifen gem § 916) BauGB Wasserschutzzone Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Wasserfläche vorgeschlagene Baumpflanzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Zugunsten der Ver- und Entsorger bei schmalen Flächen Stützmauer zur Herstellung der Verkehrsflächen Sichtflächen Aufschüttung Abgrabung vorgeschlagene Grundstücksgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 	<p>Der Plan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt.</p> <p>Bau- und Grundkonzept GmbH</p> <p>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 aufgestellt worden.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister</p> <p>Nach amtlicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger an Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am Leichlingen, den Der Bürgermeister</p> <p>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 als Satzung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister</p> <p>Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die Genehmigung der Bezirksregierung Köln/ des Satzungsbeschlusses am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister</p>								
Nutzungsartenschemata	Bauweise, Baugrenze, Baulinie	Festsetzungen gem. § 6 BauO NRW	Versorgungsanlagen									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Geschoss-Zahl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grundflächen-Zahl</td> <td>Geschossflächen-Zahl</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Dachform</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Art der baulichen Nutzung	Geschoss-Zahl	Grundflächen-Zahl	Geschossflächen-Zahl	Bauweise	Dachform	Dachneigung		<ul style="list-style-type: none"> Einzelhäuser Doppelhäuser Einzel- u. Doppelhäuser Hausgruppen offene Bauweise geschlossene Bauweise Baugrenze Baulinie 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Firststreichung Satteldach Walmdach Pultdach Flachdach 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgungsfläche Zweckbestimmung Elektrizität T = Umformstation U = Umspannwerk Wasser W = Wasserwerk R = Wasserbehälter P = Pumpwerk Abwässer K = Kläranlage RB = Regenrückhaltebecken VB = Versickerungsbecken 	
Art der baulichen Nutzung	Geschoss-Zahl											
Grundflächen-Zahl	Geschossflächen-Zahl											
Bauweise	Dachform											
Dachneigung												



Stadt Leichlingen

Bebauungsplan Nr. W24 "Krähwinkler Weg/Gärtnerei"

Gemarkung Witzhelden

Flur 4
Maßstab 1:500
Stand: Februar 2003

Der städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Kürten, den BGC GmbH Bau- und Grundkonzept GmbH Wipperfurthener Straße 398, 51515 Kürten Tel.: 02268/90998-0 Fax: 02268/90998-30

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

Nach amtlicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger an Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den Der Bürgermeister

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

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 13 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am gefaßt. Nach amtlicher Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Leichlingen, den Der Bürgermeister