



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauOB LV, §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO) Die mit WR gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kulturelle, künstlerische und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage** (§ 9 (1) Nr. 1 BauOB, § 16 (2) BauNVO, §§ 18-20 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) und die maximale Gebäudehöhe (GH) sowie die maximale zulässige Windhöhe (WH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalnull (NN). Als Windhöhe (WH) gilt die Schräglinie der Wind mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand zurückspringenden Geschosses (Stufgeschoss) ist bei der Ermittlung der Windhöhe nicht mit hinzu zu rechnen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das zulässige Gesamthöheform eines Gebäudes. In einigen überbauten Flächen sind Abschnitte mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Bei der Nutzungsänderung von zwei Abschnitten für ein Gebäude ist die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeteil liegt.
- 3 **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 (1) Nr. 3 BauOB) Die Größe der Baugrundstücke darf 500 qm nicht unterschreiten.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§ 86 BauO NRW, V. m. § 9 (4) BauOB)

- 1 **Dächer** Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 0 und 45 Grad auszuführen. Bei geneigten Dächern ist die Dachdeckung mit antriebsfähiger Material auszuführen. Dachbauten, Dachaufbauten und Dachabschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/4 der zugehörigen Traufbreite betragen. Dachaufbauten und Dachabschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als geneigte Flächen oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszuführen. Die Verwendung geneigter Dachsysteme und -platten bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.
- 2 **Materialwahl** Als Hauptfassadenmaterial ist nur Putz in der Farbe weiß oder Ziegel zu verwenden. Die Garagen sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.
- 3 **Einfriedung** Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen oder als Zaun-/Heckenkonstruktion zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind nicht zulässig. Im Bereich von Stützmauern (Gabionenwände) entlang eines Fußweges dürfen Einfriedungen nicht höher als 1,0 m.
- 4 **Müllbehälter** Private Müllbehälter für bewohnliche Müllbehälter sind anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu begrünen, das sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C) Hinweise

- 1 **Bodendenkmäler / Kampftrichter** Bei den Bodendenkmalen auftretende archaische Bodenreste und -befunde und Zeugnisse hiesigen und prähistorischen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 29 des Denkmalschutzgesetzes vom 11.03.1980 (GV NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Deren Weiterführung ist der Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 2 **Hauptversorgungsleitungen** Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft Ferngasleitung Nr. 12, Gluckaufleitung, DN 700, Blatt 185, mit Betriebsdruck von 10 bar. In der südlichen Gemarkung verlaufen Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Telefon, Kabel-TV, Glasfaser etc. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind diese Leitungen zu berücksichtigen und die in der Anlage 2 des Bebauungsplans enthaltenen Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Schutzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzuordnen. Die Verläufe dieser Leitungen sind im Plan als rote gestrichelte Linien dargestellt. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen sind die Vorgaben der Bauplanung zu berücksichtigen. Die Ausführungen sind mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzuordnen. Die Verläufe dieser Leitungen sind im Plan als rote gestrichelte Linien dargestellt. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes Stand 06.05.2008 und die geometrische Einzelmessung wird als richtig bescheinigt.
Haar, den 08.09.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Müller

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplans wurde.
Haar, den 08.09.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Müller

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 12.03.2011 ist dieser Plan in der Zeit vom 12.03.2011 bis 28.03.2011 öffentlich ausgestellt worden.
Leichlingen, den 05.09.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Hammerschmidt

Nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 21.03.2011 ist dieser Plan in der Zeit vom 21.03.2011 bis 09.04.2011 öffentlich ausgestellt worden.
Leichlingen, den 05.09.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Hammerschmidt

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der Zeit vom 21.03.2011 bis 28.03.2011 in der Sitzung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 31.12.2011 beschlossen.
Leichlingen, den 02.12.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Müller

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft alle bisherige Bebauungspläne für die Gemarkung Leichlingen, die mit diesem Plan nicht vereinbar sind.
Leichlingen, den 07.12.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Müller

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) des BauGB in der Zeit vom 02.12.2011 bis 09.12.2011 in der Sitzung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 31.12.2011 beschlossen.
Leichlingen, den 02.12.2011
Der Bürgermeister
IA
gez. Müller

BESTAND
Gebäude und Symbole
Wohngebäude, Wirtschafts- und Industriegebäude, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Grundstücksgrenze mit Grenzstein, Böschung, Höhenlinie mit Höhe in m ü. NN, Kanalsockel, vorhandener Kanal, vorhandener Zaun.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Kleingewerbegebiete (§ 2 BauNVO), Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO), Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), Mischgebiete (§ 6 BauNVO), Kerngebiete (§ 7 BauNVO), Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), Industriegebiete (§ 9 BauNVO), Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Beschränkung der Zahl der Wohnungen.

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß, zweitig, Grundflächenzahl (GRZ), Geschößflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ), Höhe baulicher Anlagen, Max. Höhe in Meter, über NN, über Normalnull.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig, nur Hausgruppen zulässig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Fächer für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltungen, 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, Feuerwehr.

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche, Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, Verkehrsbehinderter Bereich, Fußweg, Radweg, Wirtschaftsweg, Straßengrenzlinie, Ein- bzw. Ausfahrten und Anfahrten an die Verkehrsflächen, Einfahrt, Einheitsbereich, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Flächen für Bäderanlagen.

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen, Private Grünflächen, Parkanlage, Dauereingelassen, Friedhof, Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehsteifen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, bei schmalen Flächen, G Gehrecht zugunsten der Luft, F Gehrecht zugunsten der Luft, Umgrünung der Flächen, deren Boden erdreich mit erdverfestigenden Stoffen befestigt sind, Umgrünung der Flächen, bei deren Bepflanzung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
Oberirdisch, Unterirdisch mit Schutzrohren, Wasserleitung, Abwasserleitung, Gas, Fernwärme, Wasser.

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
Flächen für Aufschüttungen, Flächen für Abgrabungen.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald.

RECHTSGRUNDLAGEN
(BauGB) Baugesetzbuch, (PlatzfVO) Platzfahnenverordnung, (BauNVO) Baunutzungsverordnung, (BtNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz, (BodSchV) Bundesbodenschutzverordnung.

Übersichtsplan (maßstablos)

STADT LEICHLINGEN
Bebauungsplan Nr. 81
"Gelände Gehrke Haus"

Gemarkung Leichlingen
Flur 51, 74
Maßstab 1:500
Stand: 07.06.2011 08.09.2011