

Zeichnerische Festsetzungen, Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)	
	Sondergebiet Diakonische Einrichtung
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	
0,9	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH _{max}	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen Null
GH _{max} SD	maximal zulässige Gebäudehöhe mit Satteldach (Dachneigung 30° - 45°) in Meter über Normalhöhen Null
GH _{max} FD	maximal zulässige Gebäudehöhe mit Flachdach (Dachneigung bis 5°) in Meter über Normalhöhen Null
OKE	maximale Höhe Oberkante Erdgeschoss in Meter über Normalhöhen Null
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	
	Baugrenze
	Abweichende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche öffentlich
	Straßenverkehrsfläche privat
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünfläche
	Parkanlage
	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung: Bäume
	Sonstige Planzeichen
	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Angelsport (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
	Geh- und Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdienst
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
	Trafostation
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Wasserflächen für den Hochwasserschutz
	Überschwemmungsgebiet

Bestand Gebäude und Signaturen

	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Böschung
	Geländehöhe in m 0 NHN
	Kanaldeckel
	Baum

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

(BauNVO) BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

(BauO NRW) Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).

(PlanZV) Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

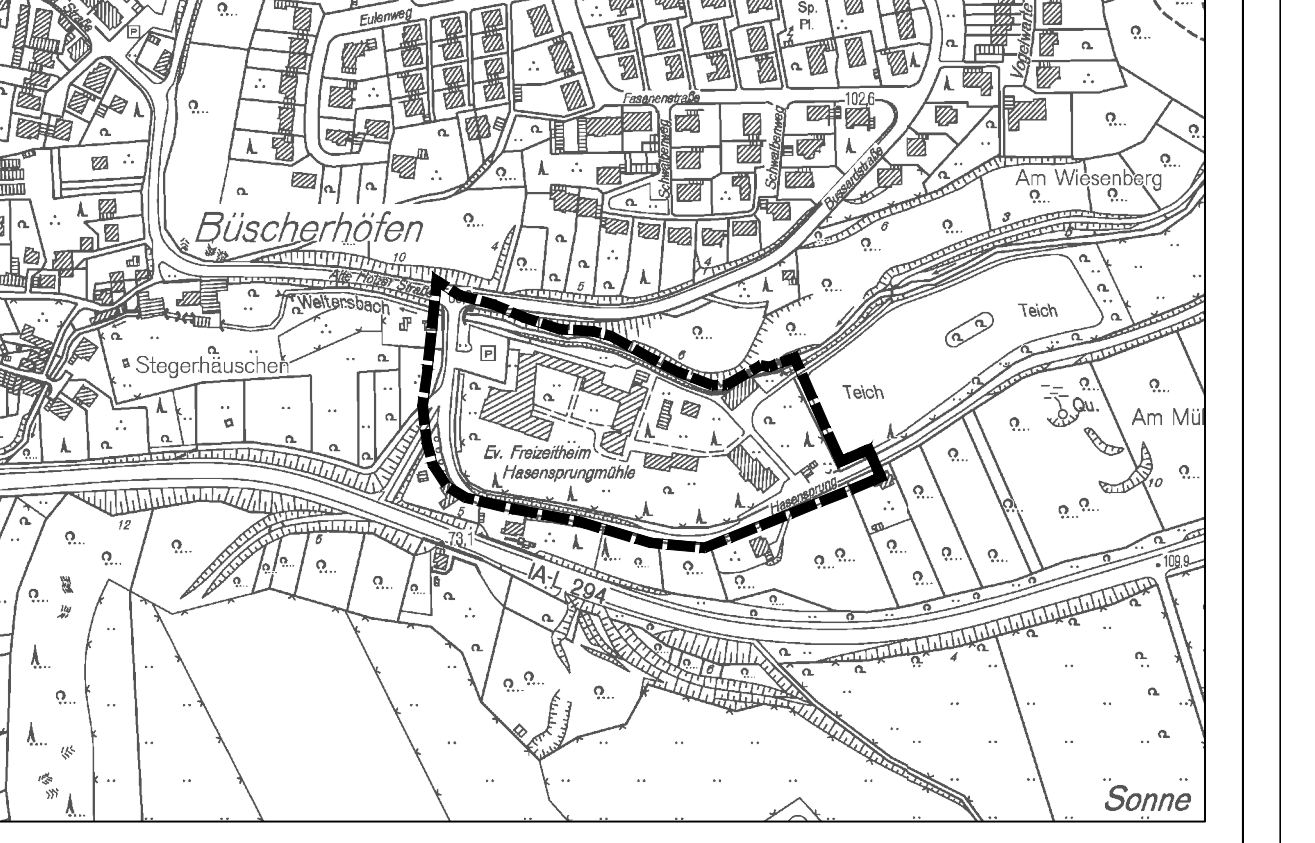
Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO), Sonstiges Sondergebiet**
Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Diakonische Einrichtung“ festgesetzt.
Zulässig sind:
- Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke: Alten- und Pflegeeinrichtungen,
- Gebäude und Räume für Fort- und Weiterbildung,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Wohngebäude die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen inklusive dem Wohngebäude zugeordnete gastronomische Einrichtungen (z.B. Mensa),
- dem Gebiet dienende Räume und Gebäude für Einrichtungen und Anlagen der Verwaltungen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- dem Gebiet dienende kleine Betriebe,
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- dem Gebiet dienende kleine Betriebe des Beherbergungswesens,
- dem Gebiet dienende Parkbauten
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 - 20 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Für die Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GH) ist als Bezugspunkt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes maßgebend.
Die Gebäudehöhe darf die in Metern über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
In Teilfläche (TF) 2 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.
In Teilfläche (TF) 2 kann im Bereich der Außenleiter mit zwei zulässigen Vollgeschossen ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses nach Westen um 1,5 m zurückgegründet und maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt.
 - Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**
Als abweichende Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise, die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten, maximal aber nicht mehr als 90 m betragen.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
In Teilfläche (TF) 2 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.
In Teilfläche (TF) 2 dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.
 - Flächen mit besonderen Nutzungszweck § 9 (1) Nr. 9 BauGB**
Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Angelsport“ ist die Errichtung einer Angelhütte zulässig. Die Höhe (GH max) der baulichen Anlage darf 71,5 m über NHN nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.
 - Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.
 - Private Grünflächen**
Innerhalb der privaten Grünfläche Pr A ist die Anlage von befestigten Grundstückszufahrten außerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Das Weiter sind Wege sowie eine befestigte Fläche für einen Sammelstandort für Abfallbehälter bis 60 qm Grundfläche zulässig.
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abtötende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Dabei ist folgende Mindestanzahl zu berücksichtigen:
Bäume: 3 x v., m.B. SU 16-18; Sträucher: vStr, 3xV, m.B.
 - Fläche, die von Bepflanzung freizuhalten ist**
Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW unzulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen, sowie die festgesetzte private Verkehrsfläche sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdienst und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- B) Gestaltung der Dächer (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
- Dachform**
Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung bis 5°) und Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°).
- C) Hinweise**
- Bodendenkmäler**
Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfund- und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 227)DSchG NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittel**
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdstuhlaufgewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Leichlingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.
 - Erdbebergefährdung**
Das Gebiet ist der Erdbeberzone Null und der geologischen Untergrundklasse R zuzurechnen. Innerhalb der Erdbeberzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbeberwirkungen ergriffen werden. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbeberzone 1 zu verfahren.
 - Grundwasser**
Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Arbeiten, die tiefer als 60 cm in den Boden eindringen, sind nach § 49 WHG der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises mindestens vier Wochen vor Arbeitsbeginn anzuzeigen.
 - Baugrund**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Weiersbach-Aue. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden wasserbindendsten Schichten können unterschiedlich sein und zu geotechnischen Setzungsdifferenzen führen. Es wird empfohlen, den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
 - Zeifenster für Rodungsarbeiten**
Aus Artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - sollte die Rodung von zu entfernenden Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
 - Baumaßnahmen am Gewässer**
Hinsichtlich der vorkommenden Amphibienarten im Bereich des Stauewassers ist der an das Plangebiet angrenzende Teich in der Zeit von Februar bis August nicht für Baumaßnahmen an den „Mönchen“ abzussenken oder erheblich abzusenken.
 - Baumaßnahmen an Gebäuden mit Gebäudebrütern**
Baumaßnahmen an Bestandsgebäude „Pflegschele“ sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Bauliche Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes sollten naturschutzfachlich begleitet werden. Zur Vermeidung des Tötungsrisikos ist eine Gebäudebesatzkontrolle erforderlich, um zu prüfen, ob Vögel in den Gebäuden brüten.
 - Schutz der Uferbereiche des Weiersbaches**
Bei der Errichtung von Bauvorhaben des Weiersbaches und seine Anlieger haben alle zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.
 - Räumliche Beschränkung der Baustellen**
Bei der Errichtung von Bauvorhaben sollen Baustellen räumlich auf die zukünftig überbauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt werden.
 - Einseitige Beschränkung der Rechtsgrundlagen**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt in Leichlingen eingesehen werden.
 - Anlage und Fachgutachten**
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Begründung
- Umweltbericht
- Bodenkundliche Kartierung

Verfahrensvermerke

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand: - wird als richtig bescheinigt.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.
Haan, den	Haan, den
Öffentl. best. Verm. Ing. F. Leinfelder Wilhelmstraße 33 42781 Haan Tel. 021299343-0 Fax. 9343-30	Innovativ in Stadt + Raum 188 Kriegerstr. 40404 Düsseldorf Zur Postbox 1 42109 Haan (Postleitzahl) Fax 0212 99 34 30 www.haan.de
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom aufgestellt worden.	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den	Leichlingen, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Nach ortsblicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am	Nach ortsblicher Bekanntmachung am ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis am öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den	Leichlingen, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 475) am als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsblich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den	Leichlingen, den
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 99
"Sondergebiet Diakonische Einrichtung
Hasensprungmühle"
- Entwurf -

Gemarkung Leichlingen
Flur 14
Maßstab 1:500
Stand: 17.02.2015 16.06.2015