Übersichtsplan (maßstabslos)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete
Es wird festgesetzt, dass die, im folgenden aufgeführten, in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Garagen, Carports, Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Müllbehältern und evtl. erforderlichen Stützmauern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m³ umbauten Raum und 2,30 m Höhe nicht überschreiten.

Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme, Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3. Sichtflächen von Straßeneinmündungen
Sichtflächen von Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

4. Bestandsgebäude
Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, hat dies damit seine Bewandtnis.

5. Gestaltung der baulichen Anlage

5.1. Dächer
Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern ≤ 40° auszuführen.

5.2. Dachgauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei Doppelhäusern bis maximal 2/3 der Trauflänge je Haushälfte zulässig.
Bei freistehenden Einfamilienhäusern sind Dachgauben und Zwerchgiebel bis max. 50% der Trauflänge zulässig.

5.3. Außenwände
Für die Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig.

6. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Stellplätze/Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die Frost-und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.. Dabei ist der Belag mit Rasengittersteinen und mit einem Spezialrasen (RSM 5.1.1.) herzustellen.

6.2. Gestaltung der Hausgärten
Hausgartenbereiche sollten mit standortgerechten Laubgehölzen, vor allem auch Ziergehölzen, Rasenflächen, Zierbeeten und Grabeflächen gestaltet werden.

6.3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig.
Zäune sind nur in Verbindung mit einreihigen Hecken zulässig.

Für Vorgärten -im B'Plan dargestellt- gilt:
Einfriedungen zu öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht zulässig.
Die Grundstücksgrenzen der Wohngärten können bis zu einer Höhe von 1,40 m mit offenen Zäunen eingefriedet werden.

6.4. Carports
Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.5. Müllbehälter
Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6.6. Stützmauern
Stützmauern sind, falls erforderlich, als Trockenmauern zu errichten.
Anschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis 1,0 m zulässig.

6.7. Terrassen-Sichtschutz
Sichtschutz auf den Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 1,80 m zulässig.

6.8. Pflanzmaßnahme
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze -siehe Pflanzliste- zu verwenden.

6.9. Bodenschutz
Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern.
Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß nach den aktuell rechtskräftigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Sonstige Hinweise:
Bodendenkmäler:
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut-Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.
Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.
Kampfmittelbeseitigung:
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

Schalltechnische Untersuchung:	Stand: April 2001, Dipl.-Ing. Thomas Baierl, Grevenhauser Weg 56, 40882 Ratingen
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:	Stand: September 2001, Dipl.-Ing. Thilo Herrmann, Maschinenstr.3, 42655 Solingen
Baugrundvorerkundung u. Versickerungsversuche:	Stand: Juli 2002, IGW Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Uellendahl 70, 42109 Wuppertal

Pflanzliste
(Vorschlagsliste)

Laubgehölze zur Bepflanzung der Hausgärten
Carpinus betulus — Hainbuche
Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica — Rotbuche

Bäume als Kompensationsmaßnahme
Acer campestre 'Elsrijk', Crataegus i.S., Feld-Ahorn
Prunus avium 'Plena' gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aria — Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia — Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' — Oxelbeere

Anlage von Baumscheiben und Begleitgrün

Baumscheiben ≥ 6 m²
Hedera helix — Efeu
Vinca minor — Immergrün
Vinca major — Immergrün

Größere Baumscheiben
Salix purpurea 'Nana' — Kugelweide
Salix repeus nitida — Silberkriechweide
Salix rosmarinifolia — Rosmarinweide

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
- 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
- privat — private Grünfläche
- Spielplatz Kategorie A, B, C,*
- Parkanlage
- Dauerkleingartenanlage
- Friedhof
- Sportplatz

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, Ga Garagen, TGa Tiefgarage, Ca Carport, GSt Gemeinschaftsstellplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen, Spielplatz
- 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
- 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 überbauten 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256/SGV.NRW.232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439/SGV.NRW.2129)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - .... wird als richtig bescheinigt.

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

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.

Leichlingen, den ....
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom .... 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 ortsüblicher Bekanntmachung am .... erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am ....

Leichlingen, den ....
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... 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 .... bis .... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den ....
Der Bürgermeister

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.

Leichlingen, den ....
Der Bürgermeister

Dieser Babauungsplan 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/des Satzungsbeschluss am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den ....
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 25

Gebiet **Nüsenhöfen**

Gemarkung **Witzhelden**
Flur **6/8**

Maßstab 1 : 500