Gemarkung Witzhelden

Flur 15

Oben den Hof

Am Sportplatz

Scharweg

SPIELBEREICH B+C ÖFFENTLICH

AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR WA¹ U. WA²

AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR DIE ERSATZBEPFLANZUNG

WA¹ | 0.3 | ED

BEI I = PD 22°
BEI II = SD
FH IST MAX. 8,50m ü.M. ÜBER STR.-HINTERKANTE, GEMESSEN IM BEREICH DER JEWEILIGEN BAUKÖRPER

WA² | I | 0.3 | E

SD 42°
FH IST MAX. 9,00 m ü.M. ÜBER STR.-HINTERKANTE, GEMESSEN IM BEREICH DER JEWEILIGEN BAUKÖRPER

ABST. U.MU | ST | CP | ST

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 Dacheindeckungen 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 Mülbehälter 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

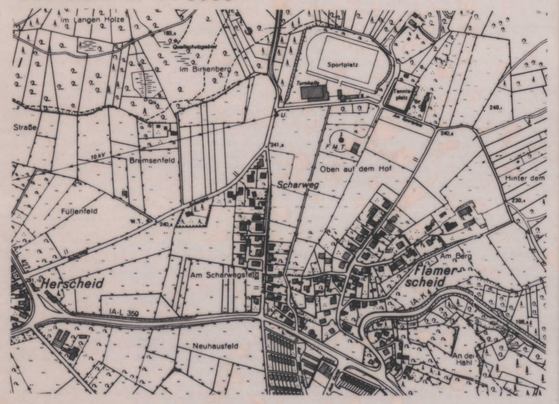
4.5 Kletterpflanzen
Sonnige Lage: Blauregen*
Sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger*, Immergrüne Geißschlinge*, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien, Wilder Wein
Halbschattige bis schattige Lage: Efeu, Jelängerjelieber*, Kletterhortensien

Mit * gekennzeichneten Arten erfordern bauseits Rankhilfen.

Hinweis : Zu beachten sind
1. der ökologische Fachbeitrag von März 1998
2. das hydrogeologische Gutachten vom 06.03.1998

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
1. AUSFERTIGUNG

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 (§3 BauNVO)
SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
WR 2We 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
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
HD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise, wie
Bei Gartenhäusern 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
F 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
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Ablagerung

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,*
* Gemäß RdErl. d. Innenministeriums v. 31.07.1979 (SMBl. NW 2061) i.d.F. RdErl. v. 18.08.1981 (SMBl. v. 27.08.1979 (MBl. NW. 1979 S.1984), 28.05.1974 (MBl. NW. 1974 S.849).
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 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
Gebrecht 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.5 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 überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude.

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Dacheneigung: 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.418/SGV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeverordnung 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).

Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - Dezember 1998 wird als richtig bescheinigt.

Solingen, 27.7.99

Kuhs
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

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

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 23.7.98
Der Bürgermeister
i.A.
(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 24.6.98 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 2.11.98
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) ist ~~das Genehmigungsverfahren durch Anzeige~~ der Satzung/Satzungsbeschluss am 17.11.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 27.11.98
Der Bürgermeister
i.A.
(TECHN. DEZERNENT)

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Der Aufstellungsbeschluß des Rates von 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

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 29.6.98 bis 31.8.98 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 9.7.98
Der Bürgermeister
i.A.
(TECHN. DEZERNENT)

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

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft .....
und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entgegenstehenden Teile des .....

Leichlingen, den .....
Der Bürgermeister

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 20

Gebiet Scharweg

Gemarkung Witzhelden

Flur 15

Maßstab 1 : 500