A16 1. ÄNDER. ÖSTL. HÜLSTRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

3.Garagen
Garagen sind unzulässig.

4 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50 % der Traufflänge betragen. Für die Gebäudeaußenwände sind helle Farben und Materialien (Putz, Klinker) zu verwenden. Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen.

6 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
Für die unmittelbar an der Kreisstraße K 10 angrenzende Bebauung sind gem. Eintragung im Plan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Der hier auftretende Lärmpegel entspricht dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 für Schalldämmwerte für Außenbauteile nach DIN 4109. Das hieraus resultierende Schalldämmaß ist 40 dB.

7 Grünordnung

7.1 Stellplätze / Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässige sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichend Rasenfugen (mind. 3 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä..

7.2 Ausgleichsflächen
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
A1: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Obsthochstämmen StU 8-10 cm
A2: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern
A3: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Heckenpflanzungen als lückenlose Einfriedung.

7.3 Erhalt von Bäumen
Die zu erhaltend festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

7.4 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen zu begrünen.

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

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

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

Hinweise

zu beachten sind:
-Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Büro ISR - Haan, im Juli 2001
-Hydrologisches Gutachten vom 15.06.99 des Dipl. Geologen H.P. Fülling

-Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
-Kampfmittelräumdienst:
In unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung emfohlen.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

Bäume	Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sandbrike (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus).
Qualität	Heister, 1 x verpflanzt, Höhe: 80 cm-125 cm
Pflanzabstand	1 x 1 m
Sträucher (Ausgleichsflächen)	Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna) Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus franguls), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana),
Qualität	Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe: 60 cm - 100 cm
Pflanzabstand	1 x 1 m
Sträucher (Gartenfläche)	Apfelrose (Rosa rugosa), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Hortensie (Hydragea sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Iut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Scheinquitte (Chaenomeles sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea sp.), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Forsythie (Forsythia intermedia), Flieder (Syringia vulgaris).
Qualität	Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe: 60 cm - 100 cm, 40 cm 60 cm oder 40 cm - 70 cm
Pflanzabstand	0,6 x 0,8 m

Nachrichtliche Übernahme
1. Ferngasleitung LNR 12 DN 700 -Schutzstreifen 10m-
2. Gasleitung LA 610 -Schutzstreifen 1m-
3. Richtfunkstrecke

BESTAND (Gebäude und Bauplätze)
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 (§ 10 BauNVO)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
ED/WD Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
II-IV als Mindest- und Höchstmaß
I + D Dachgeschoß als Vollgeschoß
(II) zwingend
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
3,0 Baumassenzahl (BMZ)
Höhe baulicher Anlagen
...m Max. Höhe in Meter
...über NN über Normalnull
als Höchstmaß
TH Traufhöhe } Siehe Textliche Festsetzungen
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
Bei Gebäudelängen über 50 m ist die geschlossene Bauweise wie folgt festgesetzt: ... (entsprechend gestrichen zu lassen)
Baulinie
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Schule
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
Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB Regenrückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
A Fußgängerbereich
V Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
F Fußweg
R Radweg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
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 HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Oberirdisch / Unterirdisch
Die spezielle Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzbereiche sind in Plan näher bezeichnet.
HWL Wasserleitung; G Gasleitung; A Abwasserleitung; S Stromleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 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 Grünflächen
Private Grünflächen
Parkanlage; Sportplatz; Dauerkleingärten; Spielplatz (Kategorie A, B, C); Friedhof
* Gem. § 1 BKleingG i. Innerhalb eines v. H. d. Gesamtfläche, höchstens jedoch ... m² (§ 2 BKleingG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 BKleingG v. 28.2.1983 (BGBl. I S. 210) i. d. F. d. Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) sowie Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 25.03.1993 (BGBl. I S. 466) i. d. F. d. Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 19.09.1994 (BGBl. I S. 2484) sowie Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 28.04.1998 (BGBl. I S. 823) sowie Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 25.03.1999 (BGBl. I S. 565) sowie Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes v. 19.09.2001 (BGBl. I S. 2331)

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 a) 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

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 5 BauGB und Wasserrecht)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen.
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
WSG Wasserschutzgebiet
Wasserflächen
Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung
A Abwasserleitung

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 81 BauNWO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Dachneigung z.B.
D < 20° flacher als; FD Flachdach
D > 20° steiler als; SD Satteldach
D 20° - 45° Minimal-/Höchstgrenze; WD Walmdach
FH Firsthöhe
Firstrichtung; FFH Fertigfußbodenhöhe

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze; TGa Tiefgaragen; Ga Garagen; GSt Gemeinschaftsstellplätze; C Carport; GGa Gemeinschaftsgaragen
Spielplatz
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
bei schmalen Flächen:
G Geh-, F Fahr-, L Leitungsrecht; a Anlieger; b Entsorgungsträger; c Allgemeinheit
Geplante Höhe (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Festsetzen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Abschnitt 6
Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB)
Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Straßenflächen.
2. Die geplanten Grundstücksgrenzen.
3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen gespannten Gebäude.
4. Die Anordnung des Lärmschutzwalles.

RECHTSGRUNDLAGEN
(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung,
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundflächen in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung
(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung
(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - vom 16.1. 1990 (BGBl. I S. 58),
(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NRW. Nr. 16 vom 13.04.2000 S. 256) in der zur Zeit gültigen Fass.
GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW 1994 S.666) in der zur Zeit gültigen Fassung

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - v. 6.6.2000 - wird als richtig bescheinigt.
Leichlingen, den 29.9.2001
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 26.6.2001 aufgestellt worden.
Leichlingen, den 19.9.2001
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.6.2001 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 2.7.2001 bis 2.8.2001
Leichlingen, den 19.9.2001
Der Bürgermeister
I. A.
(Techn. Dezernent)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) 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 13.12.01 als Satzung beschlossen.
Leichlingen, den 18.1.02
Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 9.1.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 18.1.02
Der Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.
Haan, den 15-08-01
ISR STADT + RAUM
Meraner Straße 19
42781 Haan
STADTPLANER S 91100

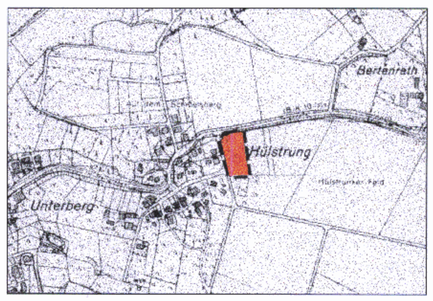
Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 28.6.2001 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 20.8.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den 19.9.2001
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.9.01 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 1.10.01 bis 2.11.01 öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den 10.1.02
Der Bürgermeister
I. A.
(Techn. Dezernent)

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB am ... angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...
Az. ...
Köln, den ...
Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft BEBAUUNGSPLAN NR. A 16 "ÖSTLICH HÜLSTRUNG" und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des ...
Leichlingen, den 18.1.02
Der Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 16
Gebiet: "Östlich Hülstrung"
1. Änderung

Maßstab 1 : 250
Gemarkung: Leichlingen, Flur 1

Plot Datum: 15.08.2001 gez. Fi