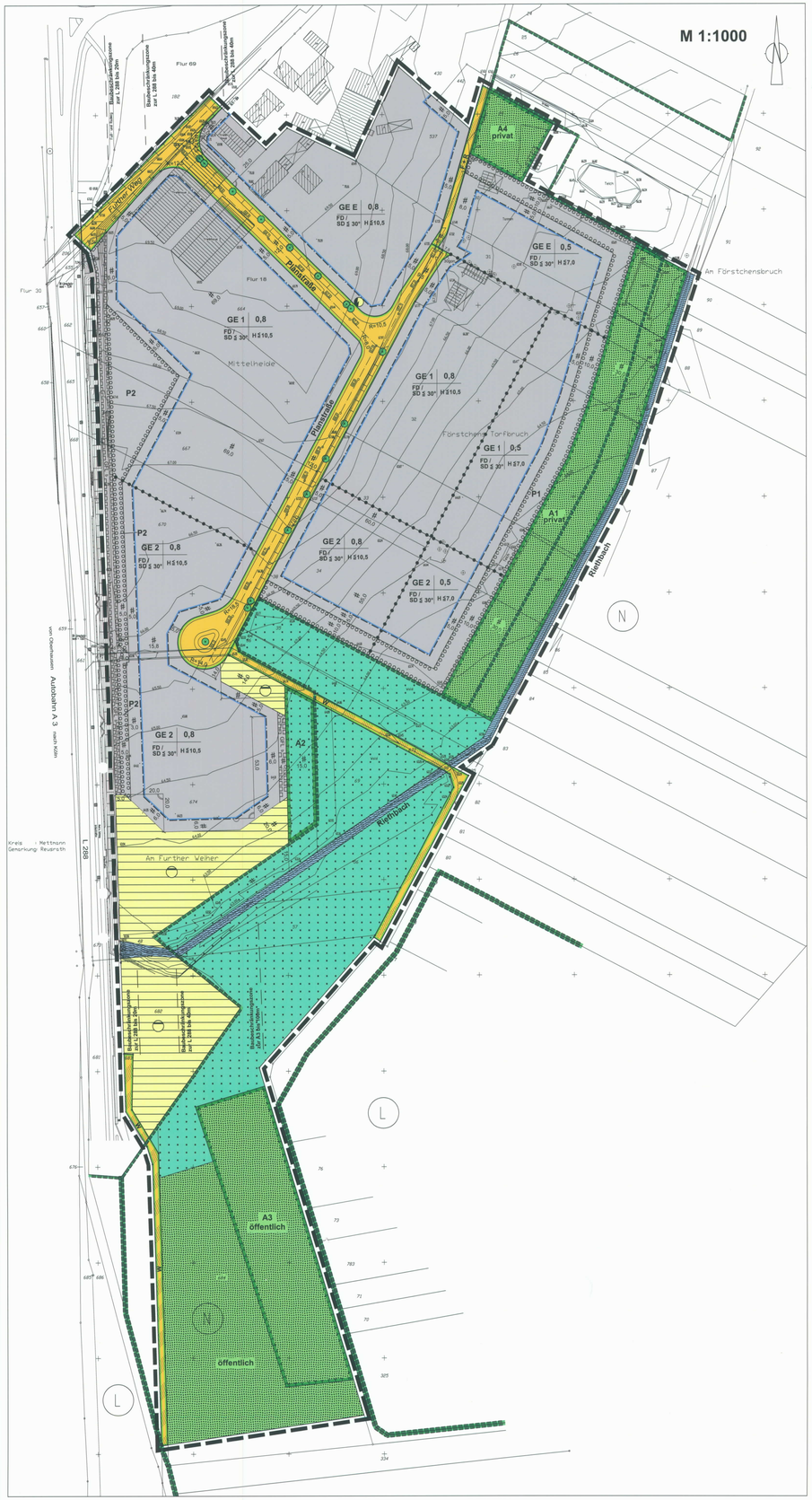

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

Das als GE-Gebiet gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5) u. (9) BauNVO als gegliedertes Gewerbegebiet (GE E, GE 1 und GE 2) festgesetzt. Innerhalb des gesamten GE-Gebietes sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.1 Gewerbegebiet GE E

Im GE E - Gebiet sind nur Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 (1) i. V. m. (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Gewerbegebiet GE 1

Im GE 1 Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V gem. der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (SMBl. NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.1.3 Gewerbegebiet GE 2

Im GE 2 Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV gem. der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (SMBl. NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, Oberkante Fertigfußboden

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Als Bezug für die Höhenermittlung i.S. von §18 (1) BauNVO wird die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt Mitte der der erschließenden Straße zugewandten Gebäudefassade) bestimmt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) ist mit max. 0,5 m festgesetzt. Die zulässigen max. Höhen der baulichen Anlagen (H) sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

3 Höhenlage der Straße

Gemäß § 9 (2) BauGB sind die max. Höhen der Achse der Erschließungsstraßen gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

4 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen bis auf das Niveau der festgesetzten OKFFB sind zulässig. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen sind Auffüllungen nicht zulässig.

5 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

5.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet. Innerhalb der festgesetzten Eingrünungsstreifen **P1** und **P2** zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das Abstellen und Lagern von Gütern jeglicher Art untersagt.

5.2 Bäume im Straßenraum

Im Straßenraum sind im Bereich des Straßenbegleitgrünes 13 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Verteilung der Bäume hat in einem regelmäßigen Abstand zu erfolgen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen)

5.3 Wasserdurchlässige Bodenaufbauten

Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sowie die Feuerwehrzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muß so hoch sein, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

5.4 Müllbehälter

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

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Die mit **A1** gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Riethbaches wird ohne weitere Maßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich dort mittel- bis langfristig Gehölze etablieren können und sich so ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt.
- Die mit **A2** gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen I. - II. Ordnung aufzuforsten. Verwendung finden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 - 3 des Anhangs, die in Gruppen zu 3 - 7 je Art zu setzen sind. Dabei ist zu beachten dass eine ausgewogene Verteilung stattfindet, d.h. keine Art darf einen Anteil von 20 % übermäßig überschreiten.
- Auf der mit **A3** gekennzeichneten Fläche ist eine nicht gehölzdominierte, artenreiche Feuchtwiese zu etablieren, die sich in die gesamträumliche Entwicklung der umgebenden Strukturen einfügt.
- Auf der mit **A4** gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz anzulegen. Diese Maßnahme dient der ökologischen Anreicherung und Gliederung im Plangebiet sowie der Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna. Die Maßnahmenfläche ist mit standortgerechten Gehölzen I. bis II. Ordnung aufzuforsten. Verwendung finden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 - 3 des Anhangs, in Gruppen zu 3 - 7 je Art. Dabei ist zu beachten, dass eine ausgewogene Verteilung statttfindet, d.h. keine Art darf einen Anteil von 20% übermäßig überschreiten.
- Die Fläche **P1** die im direkten Kontakt mit der Ausgleichsfläche A1 steht, wird flächig mit Auenrandgehölzen II. - III. Ordnung bepflanzt. Die Anlage der Vegetation ist dabei in Anlehnung an eine auentypische Form durchzuführen die hier ihren Abschluss findet. Die südlichen und nördlichen Teilbereiche orientieren sich an die angrenzenden Biotopstrukturen (Süden: Waldrandgesellschaft; Norden: Strauchgehölzpflanzung als Abschirmung).
- Auf der mit **P2** gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer Strauchgehölzhecke mit Feldgehölzbereich aus standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die straßen- und gewerbebegleitenden Schmalseiten sind dabei lückenlos mit Gehölzen II. - III. Ordnung zu bepflanzen. Im Bereich der Aufweitung sind Gehölze I. Ordnung zu mind. 20% einzustreuen.
  Der an das Regenrückhaltebecken grenzende südliche Bereich ist dabei so zu bepflanzen das es zu einer aÜberleitung zur dortigen Strauch-Vegetation kommt.

5.6 Grundwasserschutz

Drainagen und Unterkellerungen
Eine ständige Grundwasserabsenkung durch Wasserhaltung auf den Baugrundstücken ist nicht zulässig.

Baugruben und Auffüllungen
Beim Verfüllen von Baugruben ist dasjenige Bodenmaterial zu verwenden, dass beim Aushub an gleicher Stelle vorgefunden wurde.

Für Geländeauffüllungen ist Material zu verwenden, dessen Wasserdurchlässigkeit dem des anstehenden Feinsandes entspricht.(kf- Wert min. 5x10-5 m/s). Mineralgemische oder Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.

5.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 51 a LWG NW wird zur Beseitigung von Niederschlagswasser folgendes festgesetzt: Das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in einem Kanal gefaßt und über ein Klärbecken in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in den Riethbach abgegeben.

6 Gestalterische Festsetzungen für Dächer , Außenwände / Fassaden

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis max. 30 ° Neigung zulässig. Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassaden- und Dachverkleidung sind unzulässig.

HINWEISE

Teilungsgenehmigung
Gemäß § 19 (1) BauGB bedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Leichlingen.

Baubeschränkung entlang der Bundesautobahn
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A3. Gemäß § 9 (2) FStrG gelten folgende Baubeschränkungen:
a) Es dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.
b) Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c) Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden .

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro ISR Stadt+ Raum (Stand Oktober 2003) erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Bodengutachten
Zum Bebauungsplan wurden folgende Bodengutachten erarbeitet:
Baugrunduntersuchung, Hydrogeologisches Gutachten, H.-P. Fülling, 11.05.1995, 29.10.1996

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.

Kampfmittelbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes könnten Kampfmittel vorhanden sein. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Pflanzenliste als Vorschlagsliste

Bäume I. Ordnung
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Quercus petrea (Trauben-Eiche)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Bruchweide)

Bäume II. Ordnung
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula verrucosa (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ilex aquifolium (Stechpalme)
- Malus communis (Wild-Apfel)
- Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
- Prunus avium (Wild-Kirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Gehölze III. Ordnung (Sträucher):
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cytisus scoparius (Besen-Ginster)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Prunus mahaleb (Stein-Weichsel)
- Rhamnus frangula (Kreuzdorn)
- Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Salix triandra (Mandelweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Schnitthecken
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)

Rank- und Kletterpflanzen:
- Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
- Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
- Hedera helix (Efeu)
- Humulus lupulus (Hopfen)
- Vitis vinifera (Echte Weinrebe)

SYSTEMSCHNITT 1:1000 (HINWEISENDE DARSTELLUNG)

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 (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WB 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZNG
(§ 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 baulicher Anlagen:
- ..... m oder NN — Max. Höhe in Meter über Normalnul
- als Höchstmaß
- H Gebäudehöhe
- OKFFB ..... Fertigfußbodenhöhe
- Siehe Textliche Festsetzungen
- 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 dieser Bauweise ist neben der geschlossenen Bauweise eine Grenzbebauung zu den hierfür grundstücksmäßig zulässig.
- 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
- F 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
- RB Regenrückhaltebecken
- ÜB 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
  - W Wirtschaftsweg
- 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
  - Gas
  - Fernwärme
  - Wasser
  - Abwasser
  - Abfall
  - Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Oberirdisch / Unterirdisch
  Die Kapazität/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan nähr 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

* Anlage BauG: A mindestens 1.000 qm, B mindestens 5.000 qm, C mindestens 10.000 qm, DIN 18034, DIN 18035 Teil 1, DIN 18035 Teil 3, DIN 18 065

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 Bepflanzung 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. 6 BauGB und Wasserrechtsgesetz)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- C Carport
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- G Gehrecht zugunsten der
- F Fahrrecht zugunsten der
- L Leitungsrecht zugunsten der
- a Anlieger
- b Ersatzfallzugunsten
- c Allgemeinheit
- OLB max. Höhe der Erschließungsstraße (§ 9 Abs.2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- 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. 5 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. Höhenschichtlinien mit entsprechenden Höhen in m ü. NN

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch § 13 (2) der zur Zeit gültigen Fassung,

(BauNutzungsverordnung - BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), in der zur Zeit gültigen Fassung,

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz
vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3274), geändert durch vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zur Zeit gültigen Fassung,

(PlanzV0) Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der zur Zeit gültigen Fassung vom 07.03.1995 (GV. NRW. Nr. 26Bez. S. 882 / BSV. NRW. 232) in der z.Z. 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 - - wird als richtig bescheinigt.

Leichlingen, den 4.03.04

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur

Dipl.-Ing. E. Hager
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den 15.07.2004

ISR STADT RAUM
Stadt- und Raumplaner
Mariemeer Straße 19 42781 Haan
Tel.02129 / 34 44 46 Fax.34 44 47

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 03.04.2003 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 15.04.2004

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 03.04.2003 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 10.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 15.04.2004

Der Bürgermeister
I. A.

(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.2003 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 07.04.2003.

Leichlingen, den 15.04.2004

Der Bürgermeister
I. A.

(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.2004 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 08.04.2004 bis 12.05.2004 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 20.05.2004

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 15. Juli 2004 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 22.07.2004

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß §10 (2) BauGB am ..... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....

Az. .....

Köln, den .....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

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 10. Juli 04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 22.07.2004

Der Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft: Teile des Bebauungsplanes Nr. 63 "Dienstleistungs- und Gewerbepark Further Weg".

Leichlingen, den 22.07.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Preuschen)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan (maßstabslos)

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 63
"Dienstleistungs- und Gewerbepark Further Weg",
1. Änderung

Gemarkung Leichlingen
Flur 18
Maßstab 1:1000
Stand: 18.02.2004