TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschuß von Maßnahmen gem. § 1 Abs. 6, Ziffer 1., BauNVO

1.1. Reines Wohngebiet

Die gem.§ 3, As. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Ziff. 20 BauGB

2.1 VÖ 1 Anlage der Wegefläche auf dem Wupperdeich in wasserdurchlässiger Bauweise

Die Wegefläche auf dem Wupperdeich ist mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Wegedecke) zu befestigen.
Für die Frostschutz- und Tragschichten sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke, Müllverbrennungsasche u.ä.

2.2. VP 1 Erhaltung von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen

Schutz und Sicherung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume während der Bauzeit gem. DIN 18920. Das Ablagern von Baustoffen, Chemikalien und Betriebsstoffen im Traufbereich sowie das Befahren des Traufbereiches mit schwerem Gerät ist nicht zulässig.
Angeschnittene Wurzelbereiche sind mittels Wurzelvorhang (s. DIN 18920) zu behandeln und zu schützen.
Für den Fall, daß einer der zur Erhaltung festgesetzten Bäume dauerhaft geschädigt wird, sind vom Verursacher drei Solitärbäume gleicher Art, Hochstamm, 3xv., Stammumfang (StU) 18-20 cm als Ersatz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 VP 2 Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Private Stellplätze, Garagenzufahrten, private Verkehrsflächen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Natursteine, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mindestens 2 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche u.ä.

2.4 GP 1 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen in den Parkstreifen

Innerhalb der festgesetzten Parkstreifen sind Solitärbäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus) als Hochstamm, StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung der Bäume erfolgt gemäß Plandarstellung. Die einzelnen Pflanzbeete sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m^2 Größe herzurichten und durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

2.5 GP2 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen in den Vorgärten

Je angefangene 150 m^2 überbauter Fläche ist ein standortgerechter Baum II. Ordnung der Gehölzlisten 1 und 2 als Hochstamm StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort der zu pflanzenden Bäume ist, soweit Fahrrechte dem nicht entgegenstehen, der den Verkehrsflächen zugewandte Vorgartenbereich. Die Pflanzbeete sind als offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m^2 Größe herzurichten und durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern.

2.6 GP 3 Fassadenbegrünung

Pflanzung einer Rank- bzw. Kletterpflanze der Gehölzliste 3, je 4 m Fassadenlänge, Größe der offenen Pflanzfläche jeweils 0,5 m^2.

2.7 AP 1 Gehölzpflanzung aus Sträuchern

Pflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten (vgl. VP 1) und in die Anpflanzung zu integrieren. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölze in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Der Anteil der aus der Gehölzliste 2 entnommenen Arten darf 30 % am gesamten Gehölzanteil nicht überschreiten und muß auf die Randbereiche beschränkt bleiben.

2.8 AP 2 Pflanzung und Unterhaltung von Solitärbäumen auf den Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen incl. der vom Planweg eingeschlossenen Fläche sind mindestens 44 Solitärbäume 1. und 2. Ordnung (jeweils 50 %) der Gehölzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anordnung der Bäume erfolgt gemäß Plandarstellung.

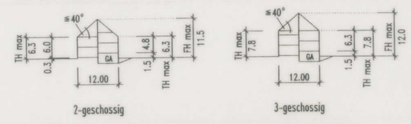
2.9 AP 3 Anlage von Hainbuchenhecken

Pflanzung von Sträuchern der Art Hainbuche (Carpinus betulus), Höhe 60-100 cm, auf 1 m breiten Pflanzstreifen. Die Pflanzung erfolgt einreihig, gepflanzt werden 3 Gehölze pro Meter.

2.10 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Anpflanzen von Nadelgehölz ausgeschlossen.

3. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

3.1 First- und Traufhöhen



2-geschossig 3-geschossig

Die maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Höhen der nächstliegenden Verkehrsfläche, in Hausmitte senkrecht gemessen.

3.2 Dachaufbauten sind in der Breite von max. 1,5 m zulässig. Sie müssen mind. 1,0 m Abstand voneinander haben und mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein.

3.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder, falls festgesetzt, nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.5 Im WR-Gebiet sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten unzulässig. Rückwärtig ist eine Einfriedung nur als Hainbuchenhecke zulässig. Höhe max. 1,70 m.

Es sind zu beachten:

1. Gutachten zur Bodenuntersuchung vom März 1995 mit Nachtrag vom Mai 1995.
2. Landschaftspflegergischer Fachbeitrag vom Juni 1997
3. Gutachten zur Regenwasserversicherung vom Februar 1997.

GEHÖLZLISTEN

Gehölzliste 1

Bäume I. Ordnung
Esche, Stieleiche, Winterlinde , Vogelkirsche

Bäume II. Ordnung
Hainbuche, Eberesche, Feldahorn

Sträucher
Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, Wasser-Schneeball, Salweide, Pfaffenhütchen

Gehölzliste 2:

Sträucher
Felsenbirne, Forsythie, Heckenkirsche, Hartriegel, Johannisbeere, Liguster, Pfeifenstrauch, Rosen, Schneeball, Schneebeere, Spierstrauch

Kleinsträucher
Apfelrose, Berberitze, Fingerstrauch, Glanzrose, Johanniskraut, Johannisbeere, Scheinquitte

Gehölzliste 3:

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

Mit * gekennzeichnete Arten erfordern bauseits Rankhilfen.

Um die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen zu konkretisieren, wird die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen , lt. Ratsbeschluss vom 27.10.1999, mit 57,00 m üNN ± 0,30 m festgelegt.

Leichlingen, den 16. 11. 1999

Der Bürgermeister
i.A.
(Techn. Dezernent)

Die Änderungen in **orange** (Verschiebung des öffentlichen Spielplatzes) erfolgten aufgrund vorgebrachter Bedenken während der Auslegung lt. Ratsbeschluss vom 24. August 1998.

Leichlingen, den 07. September 1998
Der Bürgermeister

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
1. AUSFERTIGUNG

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 u. §§ 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 (§ BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WR 2Wo 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
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher 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

Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken 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
- Kirchen 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.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 Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- 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: HOCHDRUCK, MITTELDRUCK, NIEDERDRUCK
- A Abwasserleitung MISCHKANAL

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 Grünflächen
- private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingarten
- Spielplatz Kategorie A,B,C*
- Friedhof

* Gemäß Runderl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 901.11; MBl. NW.1974 S.1872,ges. d. Runderl. v. 27.08.1975(MBl. NW.1976 S.1986), 29.03.1978 (MBl. NW. 1978 S.649).

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

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Sp Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- GFL Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht
- Anlieger Erschließungsträger Allgemeinheit
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, Stockflächen, 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)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN 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 Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Ü Überschwemmungsgebiet

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)

1. Die Unterteilung der Straßenflächen
2. Die geplanten Grunstücksgrenzen
3. Die innerhalb der überbaubaren 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 — ZD Zeltdach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S.419/SGV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung

Gemeindeordnung 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)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) 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 27.10.1999 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss vom 21.12.1998 wurde aufgehoben.

Leichlingen, den

Der Bürgermeister

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes Stand 26.11.96
wird als richtig bescheinigt.
Kat.-Ing. F. Hoffmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Kataster best. Vermessungsingenieur)

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
DÜSSELDORF, DEN 23. JUNI 1997
Planungsgruppe Heldmann
Stadtplaner · Architekten
Tel. 0211/9346480+90 Fax 0211/9347525
Kirchfeldstrasse 93 40215 Düsseldorf

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 **25.3.1993** aufgestellt worden.

Leichlingen, den 30.4.98

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom **25 .3.1993** wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) am **11.5.1993** ortsüblich bekanntgemacht.

Leichlingen, den 28.4.98

Der Bürgermeister
i.A.
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **18.4.1997** erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I. S. 2253) am **29.4.1997.**

Leichlingen, den 28.4.98

Der Bürgermeister
i.A.
(Techn. Dezernent)

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **14.4.1998** ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Zeit vom **04.05.1998** bis **08.06.1998** öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 27.7.98

Der Bürgermeister
i.A.
(Techn. Dezernent)

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gem. § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am **24.08.1998** gefasst.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **28.09.1998** wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom **07.10.1998** bis einschließlich **18.11.1998** öffentlich ausgelegt.
Leichlingen, den 7.12.98

Der Bürgermeister
i.A.
(Techn. Dezernent)

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I. S. 2253) 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 27.10.1999 als Satzung beschlossen.
Leichlingen, den **21.12.1998** als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 11.1.99

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB am 18.11.99 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 29.11.99
Az.: 35.2.17- 75 - 45.99

Köln, den 29.11.1999

Die Bezirksregierung
i.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) am 7.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Leichlingen, den 14.01.2000

Der Bürgermeister

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 66

Gebiet
Neukirchener Strasse/Wupper

Gemarkung Leichlingen

Flur 50 + 51

Maßstab 1 : 500