

- 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 zulässige Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorten sind standortgerechte Kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oelbeere anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der Gehölzliste des landschaftspflegerische 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 BauNO
- 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.1.1 Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.
- 3.1.2 Dachneigungen sind in dunklen Materialien herzustellen.
- 3.1.3 Dachanschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 3.1.4 Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel sind in einer max. Breite von 3,80m zulässig. Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,50m vom Ortsgang entfernt sein.
- 3.1.5 Die im Bebauungsplan dargestellten Firststrichungen 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 Mauerfarbenbaue 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 Müllbehälter im Vorgartensbereich sind gegen Einsicht abzusichern 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 An der Nahtstelle zwischen Vor- und Hausgärten sind nur offene Einfriedungen bis max. 1,20m zulässig.
- 3.2 Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Private Stellplätze, Garagenzufahrten und private Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien befestigen. Zulässig sind Schotterterrassen, Pflaster mit mind. 2cm Raseinfuge, Rasengittersteine.
Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z. B. Kies, Natursteinschotter) zulässig.
Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungssäcke o.Ä.
- 4.0 Gehölzliste
- 4.1 Hausgärten gem. § 10.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
evtl. Hecken an Grenzen z. B. Rainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche
- 4.2 Anpflanzungen von gem. 10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z. B. Blutorter Hartriegele, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildpappel, Hundrose, Weinrose, etc.
- 4.3 Bäume II Ordnung gem. 10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z. B. Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche
- 4.4 Anpflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen gem. 10.8 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z. B. Feld-Ahorn, Eberesche, Oelbeere, Baumhasel
- 4.5 Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen gem. 10.9 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z. B.: Eiche, Stieleiche, Winter-Linde, Sommerlinde

- Hinweis :
1. Zu beachten sind
 1. der ökologische Fachbeitrag von November 1999
 2. aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Plangebiet mit dorfgemietypischen Geruchsbelastungen zu rechnen (sh. Begründung)
 3. bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 4. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz NW verwiesen. Beim Auftreten von archaischen Bodenfunde und Befunde ist die Befunde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

WA I
0.3
SD Hauptdächer
max. 45°
FH ist max. 8,50m i.M. gemessen über der festgelegten OKFF-Höhe



BESTAND Gebäude und Signaturen	
	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Flurgrenze
	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, ZWo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
MASS BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauNVO)	
Zahl der Vollgeschosse	
II	als Höchstmaß
III/IV	als Mindest- und Höchstmaß
①	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)	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	geschlossene Bauweise
	abweichende Bauweise, wie ...
	gepl. Grenzen, 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 Zwecke 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
	Regenrückhaltebecken
	Überschwemmungsgebiet
	Flächen zur Versickerung von Regenwasser

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßengrenzlinie
	F Fußweg, R Radweg
	Ein- bzw Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen für Bahnanlagen
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERLEITUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLETSORNGUNG 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
HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
	W Wasserleitung, G Gasleitung, SW Schmutzwasser, RW Regenwasser
	Oberirdisch, Unterirdisch
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
	private Grünfläche
	öffentliche Grünanlage mit weiterer Nutzung als Treffpunkt, Spielplatz, Kommunikation oder Begegnung etc.
	Parkanlage, Dauerkiepertanlage, Friedhof, Sportplatz, Kategorie A, B, C
	Vorgartenfläche
	gepl. Standort der Straßenbeleuchtung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu benutzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	bei schmalen Flächen, Gehrecht zugunsten der Fahrricht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der
	Antlager, Erschließungsträger, 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 § 18 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen, die von der Bebauung resultieren sind (z.B. § 1 Abs. 1 Nr. 12 a BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z.B. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
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 (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. § 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 (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
	Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen
KENNZEICHEN UND NÄCHT RICHTICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (z.B. § 9 Abs. 6 BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) in der derzeit geltenden Fassung
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Wasserschutzgebiet
	Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	St Stellplätze, Gt Gemeinschaftstellplätze, Ga Garagen, Gs Gemeinschaftsgaragen, Tca Tiefgarage, Sp Spielplatz
	Vorgartenfläche
	bei schmalen Flächen, Gehrecht zugunsten der Fahrricht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der
	Antlager, Erschließungsträger, Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (z.B. § 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 § 18 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen, die von der Bebauung resultieren sind (z.B. § 1 Abs. 1 Nr. 12 a BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (z.B. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)	
1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen. 3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen 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° Mittelst., WD Walmdach Höchstneigung	
	Firststrichung
RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S. 475) und vom 16.12.2000 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2000 (BGBl. I S. 2141) als Satzungsbeschluss am 16.12.2000	
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 50) in der derzeit geltenden Fassung	
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.08.1984 (GV NW S. 419;GV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung	
Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S. 419;GV NW 202), zuletzt geändert am 07.03.1999 (GV NW S. 141)	
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)	

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

Selbig, 14.8.2000
Klütts
Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.11.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Der Bürgermeister
Leichlingen, den 16.08.2000

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplans wurden:

HSI
HSI Ingenieurbüro und Stadtbauplanungsingenieur mbH
Auguststr. 37
40285 Bielefeld
Tel: 0521/36641 FAX: 0521/36613
E-Mail: hsi@hsi.de internet: www.hsi.de

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 14.08.99 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 16.12.2000 öffentlich ausgeteilt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 14.08.00 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 16.12.2000 öffentlich ausgeteilt.

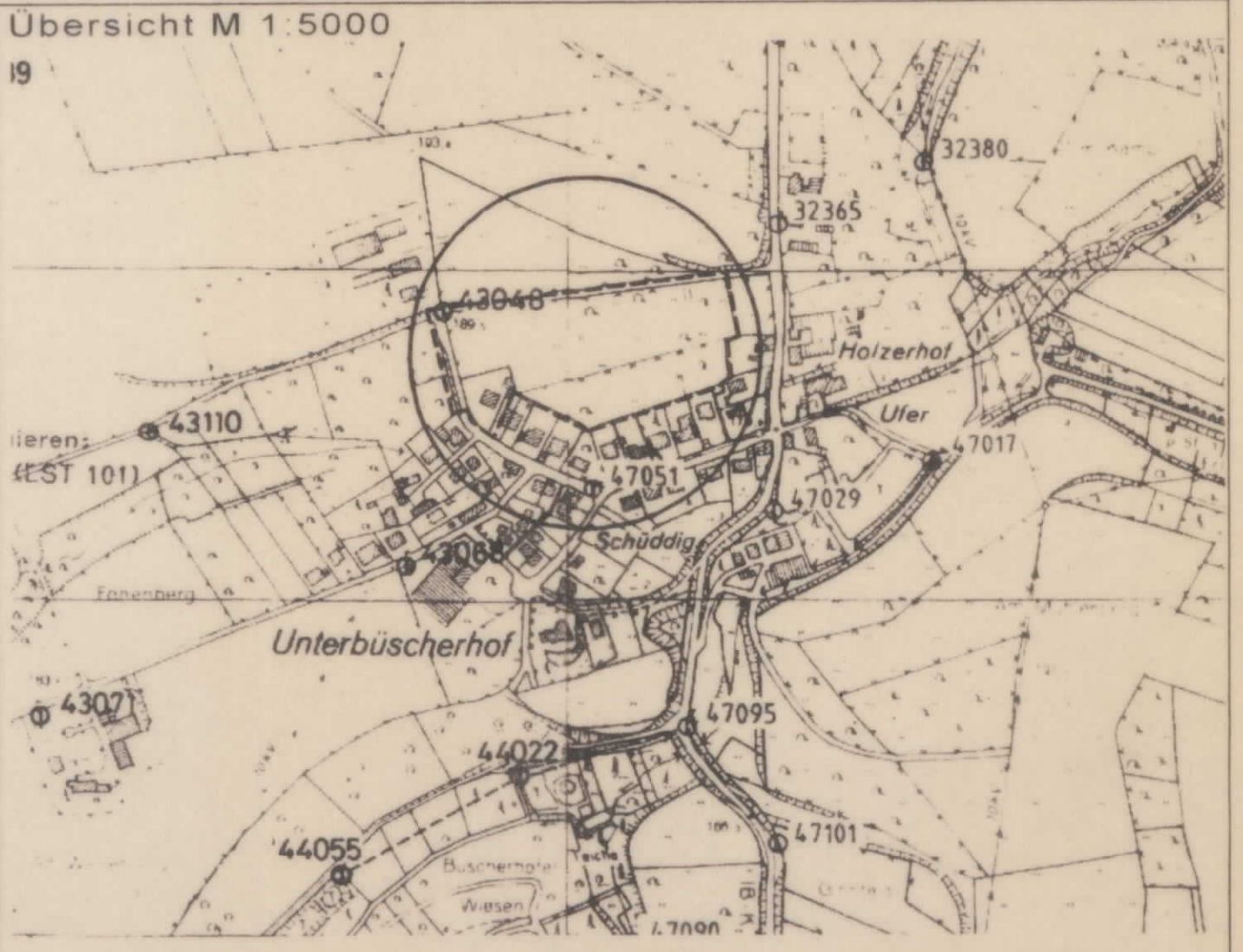
Nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.00 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 16.12.2000 öffentlich ausgeteilt worden.

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 13.08.1994 (GV NW S. 475) als Satzung beschlossen.

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 16.12.2000 als Satzungsbeschluss am 16.12.2000 öffentlich bekannt gemacht worden.

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 14.07.1994 (GV NW S. 666) am 21.12.2000 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 16.12.2000 wurde aufgehoben.

Leichlingen, den 16.01.2001
Der Bürgermeister



STADT LEICHLINGEN



Bebauungsplan Nr. A 17

Gebiet: Nördlich Unterbüscherhof Gemarkung Leichlingen Flur 10 Maßstab 1:500