



Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Für das Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

II. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) / Vorgarten
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einen vorderen Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze/Carports von mindestens 1,50 m (Dachkante) einhalten. Stellplätze sowie der Hauszugang und die Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässiger Decke oder mit kleinteiligen Materialien (z. B. Rasensteine, Verbundsteine min. 3 cm Fuge, Klinker o.ä.) anzulegen. Für die Frostschutz und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z. B. Naturschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochfenschlacke und Müllverbrennungsschlacke.

III. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1. Pro Grundstück sind nur je ein Gartenerröthehaus, (mit einem Gesamtvolumen bis 30 cbm) als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch die höchst zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
2. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m sind nur als abgeschragte Natursteinmauer zulässig.
3. Auf dem Grundstück, Flur 4, Flurstück 316, Gemarkung Witzhelden, befindet sich das Wohnhaus „Krähwinkler Weg 7“. Für den Wohngebäudeteil, der außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, sind Änderungen und Nutzungsänderungen im Sinne des Baugesetzbuches und des § 13 der BauNutzungsverordnung zulässig.

IV. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Firsthöhen (FH) und die Erdgeschossfertigfußbodenhöhen sind aus den einzelnen überbaubaren Flächen zu entnehmen und beziehen sich auf Normal Null (NN).
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich der Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I. Dachformen
Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Aneinandergebauete Garagen sind gestalterisch untereinander anzupassen.

II. Dachgauben
Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Zwerchgiebel) sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 40 % der zugehörigen Gebäudetretenwand zulässig, jedoch darf die Einzellänge jeder Gaube 3,50 m Außenmaß nicht überschreiten. Bei Einzeilhäusern müssen die Abstände von den Außenkanten Giebelbauwerk mind. jeweils 1,25 m betragen. Bei Doppelhäusern kann der Abstand zur Gebäudetretenwand (Dachaufbauten) aneinandergesetzt werden oder muss mind. jeweils 1,25 m betragen.

III. Mülltonnen
Frei aufgestellte Mülltonnen und Müllboxen sind unzulässig. Die Standplätze sind gestalterisch in das Gebäude oder die Einfriedung zu integrieren, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsweg aus nicht sichtbar sind.

IV. Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. In den anderen Bereichen sind Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,4 m, Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Hinweis: Zu beachten sind:

- der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom Büro BGC Bau- u. Grund- Konzept vom Januar 2003
- des Hydrogeologische Gutachten vom Büro Geos vom August 2000
- des Hydrogeologische Gutachten vom Büro Stach & Partner vom September 2002
- des Umwelthygienische Gutachten vom Büro GEOS vom September 2000
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

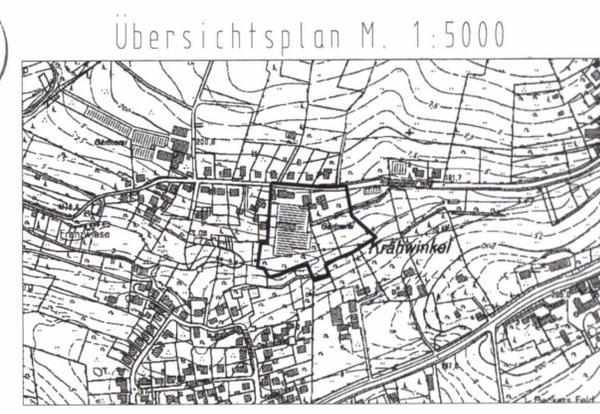
Erläuterung der Planungsinhalte
Zeichen der Kartenunterlage

<ul style="list-style-type: none"> Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Strasse mit Ortsdurchfahrtsgränze Kilometerstein Bordstein Drfl., Fahrbahn Str.-Sinkkasten Str.-Laternen Stahlgittermast Beton- u. Holzmast Telefonleitung Kanalschacht Gasschieber / Kappe Wasserschieber / Kappe Hydrant Postschrank Höhentage über N.N. Höhenlinie über N.N. Denkmal AP/ Polygonpkt. mit Nr. 	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude mit Hs. Nr. Wohngeb. ohne Hs. Nr. Öffentliches Gebäude Garagen-, Wirtschafts-, Industriegeb. Durchfahrt, Ankaue Topograph. nachgetragenes Geb. Satteldach Walmdach Flachdach
--	--

Art der baulichen Nutzung	Mass der baul. Nutzung	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen
Wohnbaufläche WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allg. Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet Gemischte Baufläche MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet Gewerbliche Bauflächen GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet Sonderbauflächen SO Sondergebiet	II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) 0,4 Zahl der Vollgeschosse (Zwingend) 0,8 Grundflächenzahl 1,0 Geschossflächenzahl 1,0 Baumassenzahl TH Traufhöhe FH Firsthöhe EFFH Erdgeschossfertigfußbodenhöhe Bauweise, Baugrenze, Baulinie Einzelhäuser Doppelhäuser Einzel- u. Doppelhäuser Hausgruppen 0 offene Bauweise g geschlossene Bauweise Flächen f. d. Landwirtschaft/Wald Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen Anpflanzen von Bäumen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, sowie von Gewässern Erhalten von Bäumen Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen Bauverbotszone gem. § 91(1) BauGB Waldschutzstreifen gem. § 91(6) BauGB Wasserschutzzone Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Festsetzungen	Verfahren
Wasserfläche vorgeschlagene Baumpflanzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches GFLR Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Zugunsten der Ver- und Entsorger GFLR bei schmalen Flächen Stützmauer zur Herstellung der Verkehrsflächen Sichtflächen Aufschüttung Abgrabung vorgeschlagene Grundstücksgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Der Plan wurde auf Grund antlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt. Bau- und Grundkonzept GmbH Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der z.Z. gültigen Fassung, BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 09.11.1999 in der derzeit geltenden Fassung, Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386)-SGV NW 2023, Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991) Nach Ortsüblicher Bekanntmachung am 07.01.00 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 26.02.2003 bis 25.01.00 Leichlingen, den 28.04.2003 Nach Ortsüblicher Bekanntmachung am 23.05.2003 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 26.02.2003 bis 22.05.03 Leichlingen, den 23.05.2003 Nach Ortsüblicher Bekanntmachung am 18.06.2003 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 26.02.2003 bis 18.06.2003 Leichlingen, den 18.06.2003

Verkehrsflächen	Flächen für den Gemeinbedarf	Planunterlage
Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie Die Aufteilung des Strassenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen: Mischverkehrsfläche Wirtschaftswege Fuss- / Radwege Container Parkplätze	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltungen z.B. R = Rathaus Schule Post Kulturelle Zwecke z.B. B = Bürgerzentrum Feuerwehr Gebäude und Einrichtungen für: Kirchliche Zwecke Soziale Zwecke z.B. K = Kindergarten Gesundheitliche Zwecke Sportliche Zwecke	Die vorliegende Planunterlage ist -z.T.- eine Abzeichnung -Vergällung- der Katasterkarte. Die Flurkarte ist im Jahre 2002 im M 1:1250 durch Aufnahme -vereinfachte-Teil-Neumessung entstanden. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäuden) Die vorliegende Planunterlage wurde -z.T.- neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen -nach einer Teilneumessung- und -z.T.- Fortführung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neumessung) nach einer Neumessung gemäß Ergänzungsbestimmung und -Messungspunktneumessung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand den Die Darstellung stimmt mit den amtlichen Katasterunterlagen überein. Berg Gladbach, den 21. Feb. 2003 Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. den Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der z.Z. gültigen Fassung, BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 09.11.1999 in der derzeit geltenden Fassung, Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386)-SGV NW 2023, Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991)



Stadt Leichlingen

Bebauungsplan Nr. W24
"Krähwinkeler Weg/Gärtnerei"

Gemarkung Witzhelden
Flur 4
Maßstab 1:500
Stand: Februar 2003