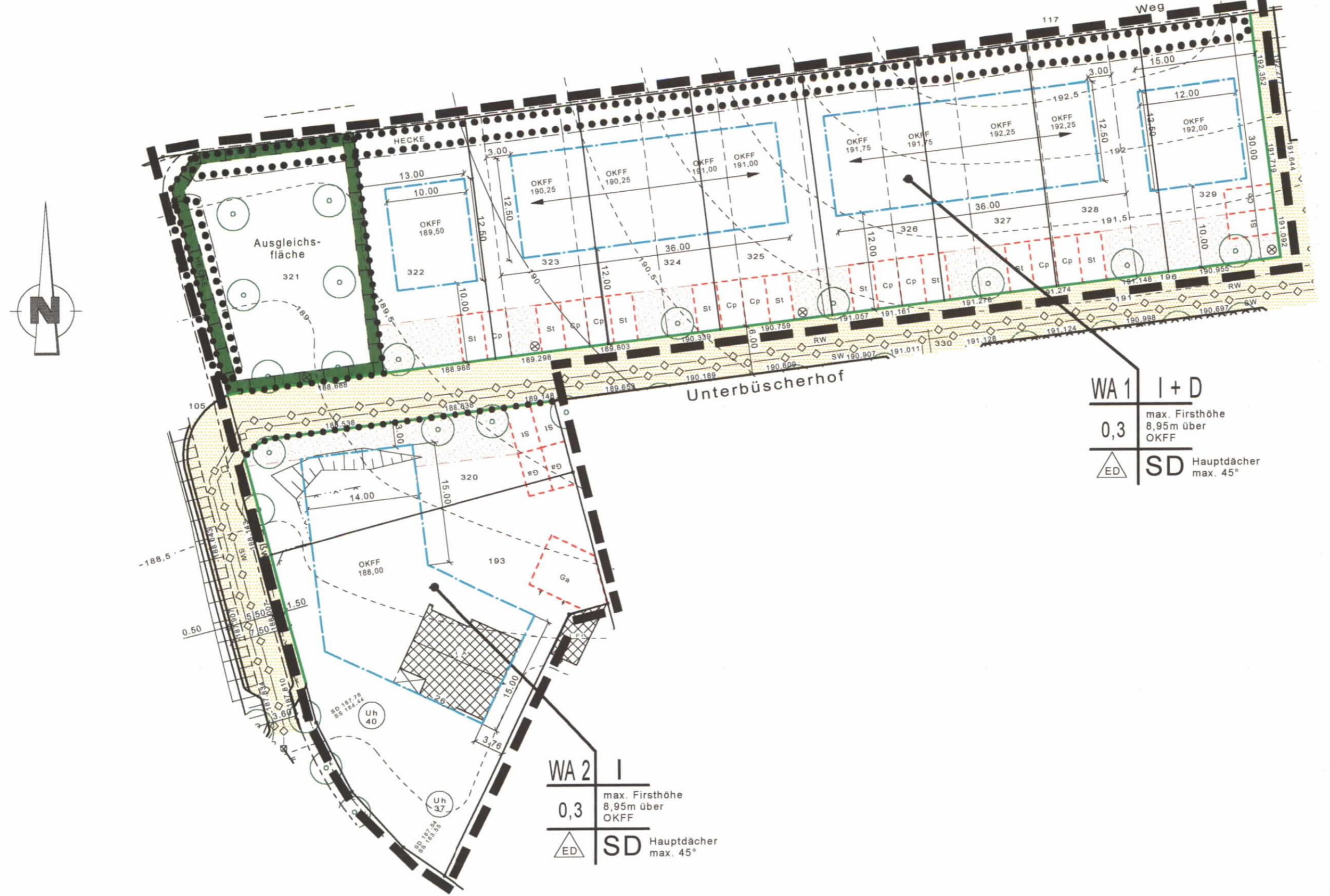


Gemarkung Leichlingen  
Flur 10

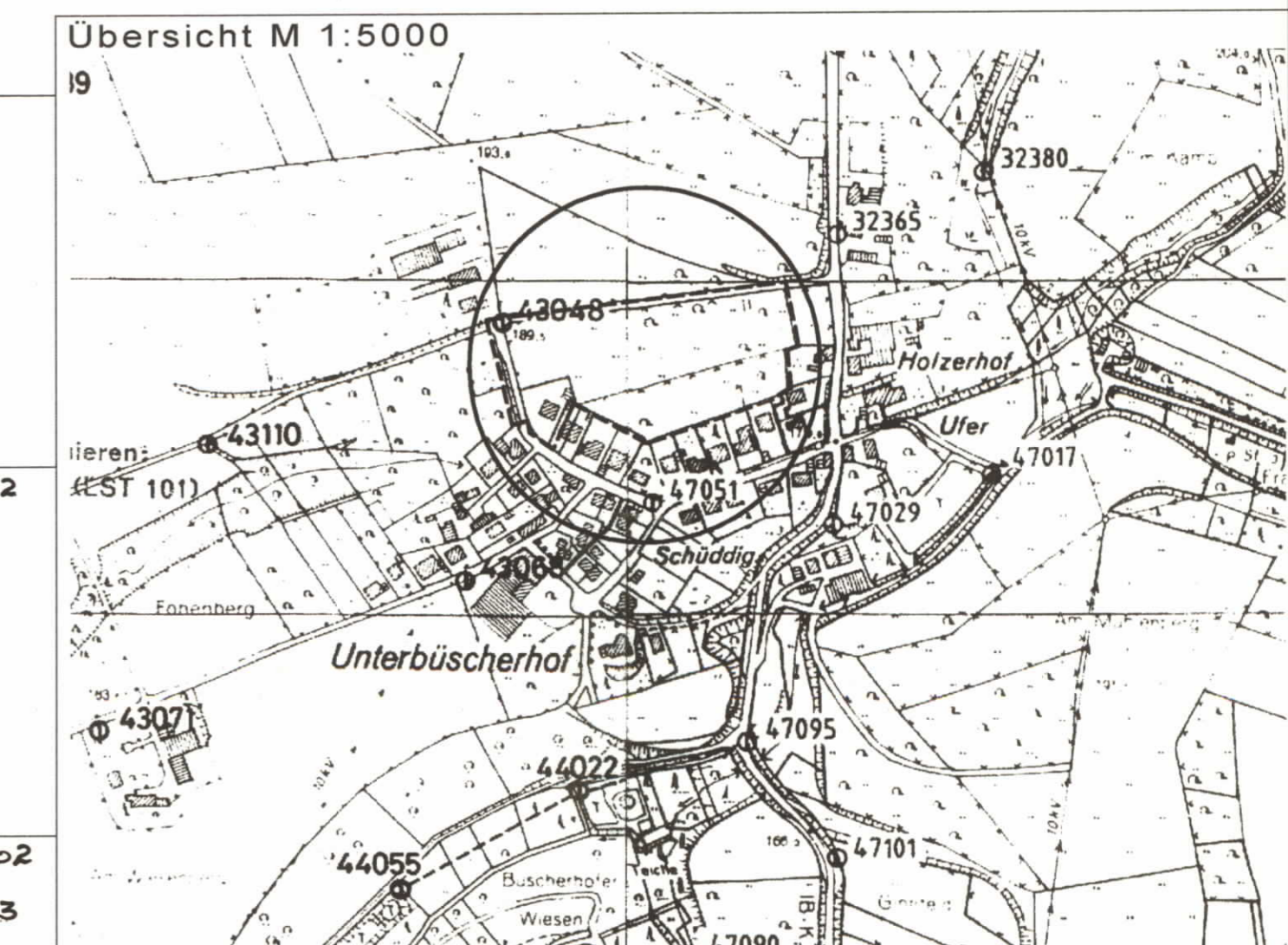


WA 1 I + D  
max. Firsthöhe  
8,95m über  
OKFF

WA 2 I  
max. Firsthöhe  
8,95m über  
OKFF

- 1.0 Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)  
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 zulässig.
- 1.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorte sind standortgerechte Kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oxelbeere 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 BauOmw  
3.1 Gestaltung baulicher Anlagen  
3.1.1 Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.  
3.1.2 Dachdeckungen sind in dunklen Materialien herzustellen.  
3.1.3 Dachanschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.  
3.1.4 Bei der Bezeichnung I + D bedeutet D, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.  
3.1.5 Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel sind in einer max. Breite von 2/3 der Traufbreite zulässig.  
Sie müssen mind. 1,0m Abstand voneinander haben und mind. 1,50m vom Ortsgang entfernt sein.  
3.1.6 Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.  
Es ist nur eine helle Wandaußenhaut 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 Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.  
3.1.10 Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan gesondert dargestellte Fläche.  
3.1.11 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 Schotterrasen, Pflaster mit mind. 2cm Rassenfuge, Rasengittersteine.  
Für die Frostschutz- und Tragfähigkeit dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z. B. Kies, Natursteinschotter) zulässig.  
Nicht zulässig sind Hochfenschlacke und Müllverbrennungsgasche o.ä.
- 4.0 Gehölzliste  
4.1 Hausgärten gem. 10.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
evtl. Hecken an Grenzen : z.B.: Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche  
4.2 Anpflanzungen von gem. 10.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
z.B.: Blutroter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildapfel, 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, Oxelbeere, Baumhasel  
4.5 Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen gem. 10.9 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
z.B.: Esche, Stieleiche, Winter-Linde, Sommerlinde

Hinweis :  
Zu beachten sind  
1. der ökologische Fachbeitrag von November 1999,  
sowie die Ergänzung von Juni 2002  
2. aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Plangebiet mit dorfgebietstypischen 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 Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



BESTAND Gebäude und Signaturen	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	SONSTIGE PLANZEICHEN	Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - ist im Maßstab 1:2000 wird als richtig bescheinigt.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes		
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Grundstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Böschung</p> <p>Höhenlinie</p> <p>Kanaldeckel</p> <p>vorhandener Kanal</p>	<p>o offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>a abweichende Bauweise, wie</p> <p>Bei Gartenhöfchen ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.</p> <p>gepl. Grenzen</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>überbaubare Flächen</p> <p>nicht überbaubare Flächen</p>	<p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>P Öffentliche Parkfläche</p> <p>F Fußgängerbereich</p> <p>V Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>F Fußweg</p> <p>R Radweg</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche</p> <p>Einfahrt</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p>	<p>öffentliche Grünfläche</p> <p>privat private Grünfläche</p> <p>öffentliche Grünanlage mit weiterer Nutzung als Treffpunkt, Spielplatz, Kommunikation oder Begegnung etc.</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauerkleingartenanlage</p> <p>Friedhof</p> <p>Sportplatz</p> <p>Spielplatz</p> <p>Einfahrtsbereich</p> <p>Kategorie A, B, C,*</p> <p>* Gemäß Rdnr. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100</p>	<p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze GGr Garagen TGa Tiefgarage Sp Spielplatz</p> <p>Vorgartenfläche</p> <p>gepl. Standort der Straßenbeleuchtung</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>bei schmalen Flächen</p> <p>Gerecht zugunsten der Fahrrecht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>a Anlieger</p> <p>b Erschließungsträger</p> <p>c Allgemeinheit</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Umgrenzung der Flächen/Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10/24 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)</p>	<p>2.12.02</p> <p>Dipl.-Ing. Klotz Öffentl. best. Vermessungsingenieur</p> <p>Offentl. best. Verm.-Ingenieur</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beipfügung des Rates der Stadt Leichlingen vom 11.7.02 aufgestellt worden.</p> <p>20.12.02 Der Bürgermeister</p> <p>Nach örtlicher Bekanntmachung am 28.6.02 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bebauungsplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 15.7.02.</p> <p>20.12.02 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>Nach örtlicher Bekanntmachung am 18.12.02 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 19.8.02 öffentlich ausgelegt worden.</p> <p>20.12.02 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>3.3.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>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 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 3.4.03 als Satzung beschlossen.</p> <p>17.4.03 Der Bürgermeister</p> <p>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 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 3.4.03 als Satzung beschlossen.</p> <p>30.4.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p>	<p>HSI</p> <p>HS-Hydrotechnik und Straßenbauingenieurwesen mbH Merschfelder Str. 165 42599 Solingen TEL 0212/18654 FAX 0212/15613 E-Mail: HSI-SG@online.de</p> <p>Leichlingen, den 20.12.02 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>Leichlingen, den 3.3.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>Leichlingen, den 30.4.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p>		
<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)</p> <p>MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)</p> <p>MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</p> <p>MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</p> <p>GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)</p> <p>SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 2 BauNVO)</p> <p>SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>WR Beschränkung der Zahl der Wohnungen</p>	<p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltungen</p> <p>Schule</p> <p>Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Sportanlagen</p> <p>Spielanlagen</p>	<p>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität</p> <p>Gas</p> <p>Fernwärme</p> <p>Wasser</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Ablagerung</p> <p>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Oberirdisch</p> <p>Unterirdisch</p> <p>W Wasserleitung G Gasleitung</p> <p>A Abwasserleitung SW Schmutzwasser RW Regenwasser</p>	<p>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)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)</p> <p>Bäume</p> <p>Sträucher</p> <p>sonstige Bepflanzungen</p> <p>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)</p> <p>Bäume</p> <p>Sträucher</p> <p>sonstige Bepflanzungen</p>	<p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>1 Die Unterteilung der Straßenflächen</p> <p>2 Die geplanten Grundstücksgrenzen</p> <p>3 Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude</p>	<p>20.12.02 Der Bürgermeister</p> <p>20.12.02 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>20.12.02 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>17.4.03 Der Bürgermeister</p> <p>30.4.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p>	<p>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)</p> <p>Dachneigung: z.B.</p> <p>D &lt; 20° flacher als FD Flachdach</p> <p>D &gt; 20° steiler als SD ( ) Satteldach</p> <p>D 20°/48° Mindest- WD Walmdach</p> <p>Höchstgrenze</p> <p>Firstrichtung</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902).</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 50) in der derzeit geltenden Fassung.</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.08.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232) in der derzeit geltenden Fassung.</p> <p>Gemeindeverordnung 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).</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).</p>	<p>Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft: - die im Bebauungsplan A 17 des BEBAUUNGSPLANES A 17 UNTERBÜSCHERHOF und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des BEBAUUNGSPLANES A 17 UNTERBÜSCHERHOF Leichlingen, den 30.4.03 Der Bürgermeister</p>
<p>Zahl der Vollgeschosse:</p> <p>II als Höchstmaß</p> <p>I + D mögliches Dachgeschoss als Vollgeschoss</p> <p>III/IV als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,7 Geschöflächenzahl (GFZ)</p> <p>3,0 Baumassenzahl (BMZ)</p> <p>Höhe der baulichen Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt</p> <p>als Höchstmaß</p> <p>TH Traufhöhe</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>≤ gleich oder kleiner</p> <p>≥ gleich oder größer</p>	<p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Regenrückhaltebecken</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Flächen zur Versickerung von Regenwasser</p>	<p>FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen</p>	<p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p>	<p>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>L Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>D Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen)</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>W Wasserschutzgebiet</p> <p>Wasserflächen</p>	<p>30.4.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p> <p>30.4.03 Der Bürgermeister im Auftrag</p>			

**STADT LEICHLINGEN**

**Bebauungsplan  
Nr. A 17  
1. Änderung  
Gebiet: Nördlich Unterbüscherhof  
Gemarkung Leichlingen Flur 10  
Maßstab 1:500**