

WA	II
0,3	0,8
O	SD/WD 30 - 40°
OKFF ≅ 57,20m ü. NN	Firsthöhe ≅ 10,00 m ü. OKFF EG - Höhe

MI	I
0,4	0,8
O	SD ≤ 30°
OKFF EG ≅ 57,50m ü. NN	Firsthöhe ≅ 10,00 m ü. OKFF EG

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- Ausschluss von Maßnahmen gem. § 1 Abs. 5 und 6, Ziffer 1 BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen, sind im B-Plan Bereich WA unzulässig.
 - Mischgebiet
Die gemäß § 6, Abs. 2, Ziffer 6 BauNVO für den MI Bereich aufgeführten Nutzungen, -Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, sind im B-Plan Bereich MI unzulässig.
- Flächen für Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 (BauGB)**
 - Über die im Bebauungsplan durch Beschriftung oder Zeichnung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Carports und Stellplätze nicht zulässig. Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schottersteinen, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rastefuge (mind. 2 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochfenschlacke und Müllverbrennungsschlacke o.ä.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB
 - Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf OKFF EG.
max. Firsthöhen und Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss

Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauNVO

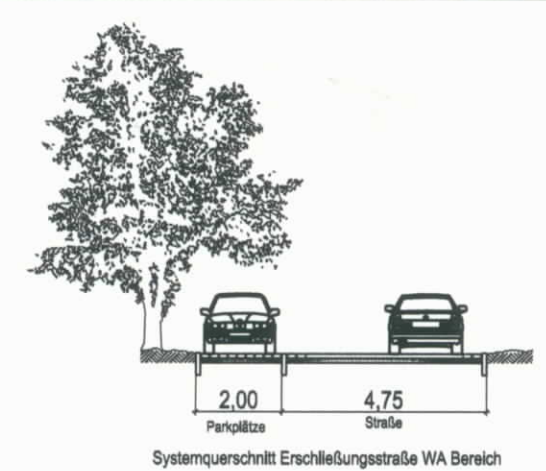
- Es ist nur eine anthrazitfarbene Dachdeckung zulässig.
- Carports sind mit Soling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzusichern und ebenfalls zu begrünen.
- An den Grundstücksgrenzen der Hausgärten sind Hecken von max. 1,5m Höhe aus Gehölzen der Liste "geschnittene Hecken Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Eingrünungshecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Vorgärten sind zur Abgrenzung/Eingrünung und Berücksichtigung notwendiger Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie u.a.) nur Hecken von max. 0,60 m Höhe aus Gehölzen der oben genannten Liste zulässig. Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* in Sorten) sind als Hecken nicht zulässig.
- Als Sichtschutz im Bereich von Terrassen können Holzfechtzäune bis zu einer Tiefe von max. 3,50m zugelassen werden.
- Entlang der Grundstücksgrenzen zur Neukirchner Straße (L.359) und Opladener Straße (L.294), sowie der nördlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen mit einheimischen Sträuchern und Hecken vorzunehmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan.
- Zwischen dem WA Gebiet und den MI-Gebiet wird eine Gabionenmauer Höhe 2,00 m, Breite ca. 0,60 m, zum Schallschutz errichtet.

Hinweise

Grundstücksteilung
Gem. § 19 (1) Baugesetzbuch bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Leichlingen.

Es sind zu beachten:

- Gutachterliche Stellungnahme zu der erwartenden Geräuschalustation in der Nachbarschaft durch die Anliegendung eines Lidl-Lebensmittelmartes in Leichlingen, ACCON-Bericht-Nr.: ACB 0304 - 4874 - 425, der ACCON Köln GmbH vom 03.03.2004, Verfasser: Dipl. Ing. Norbert Sökeland.
- Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten Ing.-Gesellschaft Goebeck, 35578 Wetzlar vom 19.08.2003.
- Landschaftspf. Fachbeitrag Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Yvonne Göckemeyer, 42799 Leichlingen vom 16.02.2004.



<p>BESTAND Gebäude und Signaturen</p> <p>Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 11-11 BauNVO)</p> <p>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) max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen</p> <p>MASS BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß IIIV als Mindest- und Höchstmaß II zwingend 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 Geschosflächenzahl (GFZ) 3,0 Baumassenzahl (BMZ)</p> <p>Höhe der baulichen Anlagen inm über einem Bezugspunkt als Höchstmaß</p> <p>TH Traufhöhe FH Firsthöhe EFH Erdgeschosfußbodenhöhe ≅ gleich oder kleiner ≧ gleich oder größer</p>	<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise abweichende Bauweise, wie Bei Garthofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.</p> <p>BAULINIE Baugrenze überbaubare Flächen nicht überbaubare Flächen</p> <p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltungen Schule Kirchen und kirchliche 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 Feuerwehr</p> <p>Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen</p> <p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)</p> <p>Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberechtigter Bereich Straßenbegrenzungslinie F Fußweg R Radweg Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche Einfahrt Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Bahnanlagen</p> <p>FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Ablagerung Fläche für Regenwasser-versickerungsanlagen</p> <p>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)</p> <p>Oberirdisch Unterirdisch W Wasserleitung G Gasleitung A Abwasserleitung (Mischwasser)</p> <p>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald</p>	<p>GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünfläche privat private Grünfläche Spielplatz Kategorie A, B, C Gemäß Artikel 4, Interkommunen v. 31.07.1974 1.2.2 - 901.11; MBL NW 1974 S.1072, 984-5 1.2.2 - 901.11; MBL NW 1976 S.1072, 984-5 1.2.2 - 901.11; MBL NW 1978 S.1072, 984-5 1.2.2 - 901.11; MBL NW 1978 S.1072, 984-5</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 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)</p> <p>Bäume Sträucher sonstige Bepflanzungen</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>St Stellplätze Ga Garagen (A) Zuordnung von Stellplätzen Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>G Gehrecht zugunsten der Fahrrecht zugunsten der Leitungsrecht zugunsten der L Leitungsrecht zugunsten der a Anlieger b Ver- und Entsorgungsträger c Allgemeinheit</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen - Schallschutz - erforderlich sind</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>festgesetzte Geländehöhen Stützmauer</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) Landschaftsschutzgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen) Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen W Wasserschutzgebiet Wasserflächen</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen. 3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude.</p> <p>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)</p> <p>Dachneigung: z.B. D < 20° flacher als FD Flachdach D > 20° steiler als SD Satteldach D 10 - 55° Mindest- / Höchstgrenze WD Walmdach ZD Zeltdach</p> <p>← Finstrichtung</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 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137). BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.266) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV NW S.386). Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3) vom 22.01.1991).</p>	<p>Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand- 28.09.2003 wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Remscheid, den 22.03.2004. Dip.-Ing. RALF ADAM Hermannstr. 6 42897 Remscheid. Öffentl. 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 Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 24.07.2003 aufgestellt worden.</p> <p>Leichlingen, den 15.04.2004 Der Bürgermeister Müller</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.02.2004 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 01.03.2004</p> <p>Leichlingen, den 15.04.2004 Der Bürgermeister Im Auftrag, Preuschen</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.02.2004 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 01.03.2004</p> <p>Leichlingen, den 15.04.2004 Der Bürgermeister Im Auftrag, Preuschen</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) am 15. Juli 2004 als 1. Änderung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 22. Juli 2004 Der Bürgermeister Müller</p> <p>Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Bebauungsplanänderung am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leichlingen, den 22.07.2004 Der Bürgermeister Im Auftrag, Preuschen</p> <p>Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes</p> <p>Remscheid, den 22.03.2004 Edelhoff + Reaka Dip. Ing. und Architekten Hochstr. 9 - 13 42853 Remscheid Architekt + Stadt- u. Landschaftsplaner Architekt + Stadt- u. Landschaftsplaner 42853 Remscheid 021 91 72 63 09 021 91 72 64 22</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 24.07.2003 wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 11.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Leichlingen, den 15.04.2004 Der Bürgermeister Im Auftrag, Preuschen</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.04.2004 bis 12.05.2004 öffentlich ausgelegt worden.</p> <p>Leichlingen, den 19.05.2004 Der Bürgermeister Im Auftrag, Preuschen</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.</p> <p>Köln, den Bezirksregierung Im Auftrage</p> <p>Leichlingen, den 22.07.2004 Der Bürgermeister Müller</p>	<p>Übersichtsplan *** M. 1: 5 000</p>
---	---	--	--	--	---	--

STADT LEICHLINGEN

**Bebauungsplan
Nr. 45
Gebiet Büscherhöfen - In der Aue
-Teil B -
1. Änderung
Gemarkung Leichlingen
Flur 16, 50, 51
Maßstab 1: 500**