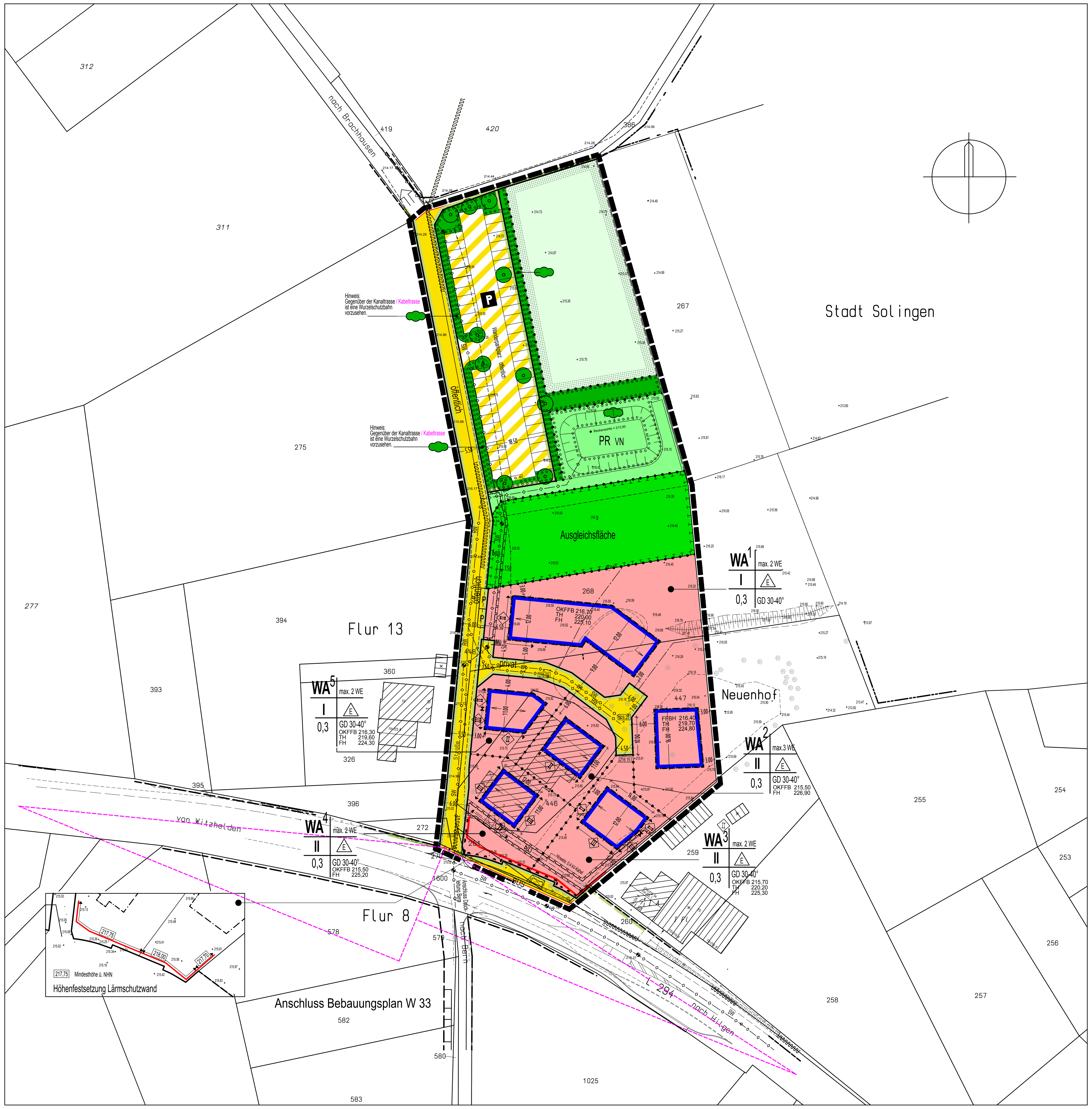


Textliche Festsetzungen

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fertigfußboden (OK FFB), die Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die Festsetzung der OKFFB, der TH und der FH beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang dem im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereich sind Grundstückzu- und -ausfahrten zur L 294 und zum Brachhauser Weg nicht zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zu Gunsten der Anlieger und ~~Leitungs~~ Versorgungsträger festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und ~~Leitungs~~ Versorgungsträger zu belastenden Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingeräumten Leitungsrechte sind mit dem jeweiligen Träger abzustimmen und nach dessen Vorgaben durchzuführen.

4. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die L 294, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Eintrag im Bebauungsplan den Lärmpegelbereichen II bis IV gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 - zugeordnet. Die in der DIN 4109 - Abschn. 5 - für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bei den den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordneten Flächen sind Fenster in raumabschließenden Bauteilen von Schlafräumen zusätzlich mit fensterunabhängigen schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass im Einzelfall eine geringere Lärmbelastung auftritt oder andere Maßnahmen einen gleichwertigen ausreichenden Schallschutz erbringen.

In dem auf der Nordseite der L 294 durch entsprechenden Eintrag im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich ist eine lückenlose ~~Schall~~ Lärmschutzwand mit den in der Nebenzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als "Obstbaumwiese mit alten Sorten" zu entwickeln. Es sind je 100 m² der Maßnahmenfläche ein Obstbaum (insgesamt mind. 13 Obstbäume) gem. Nr. 2. der, den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten, Gehölzliste anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Vegetationsperiode durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

6. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anzupflanzende Bäume

An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume gem. Ziffer 3. der den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Gehölzliste anzupflanzen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Vegetationsperiode durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

Gehölz- und Heckenpflanzung

Auf den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Straucharten gem. Ziffer 1. der, den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten, Gehölzliste anzupflanzen.
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.
Die Kanaltrasse / Kabeltrasse an der Westseite des Parkplatzes ist durch entsprechend große Abstände und die Verwendung einer Wurzelsperre dauerhaft vor Durchwurzelung zu schützen.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird als Sammelausgleichsfläche den Baugebieten WA[1] bis WA[5] zugeordnet.

8. Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Alle unterirdischen Baumaßnahmen im Plangebiet sind als wasserdichte Wanne nach DIN 18195 auszuführen.

9. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)

Die im Bebauungsplan für die Baugebiete WA[1] bis WA[5] festgesetzten Nutzungen werden erst nach vollständiger Aufgabe des bestehenden gastronomischen Betriebes zulässig.

II. FESTSETZUNGEN GEM. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den zum Brachhauser Weg und der privaten Erschließungsstraße hin gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern ausgeschlossen.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen dürfen je Baugrundstück insgesamt 15 m³ umbauten Raum und 2,30 m Höhe nicht überschreiten.

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten kann ebenfalls im Einzelfall ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB I. VERB. M. § 81 BAUO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung

Dächer sind entsprechend den im Bebauungsplan durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis 40° auszuführen.

Es sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Die dargestellten Firstrichtungen sind für die Hauptdächer zwingend vorgeschrieben. Ausgenommen sind Firste von Dächern ~~über~~ von gegenüber den Hauptbaukörpern untergeordneten Bauteilen.

Eingeschossige Vor- und Anbauten können auch mit flacheren Dachneigungen oder mit Flachdächern versehen werden.

Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig, ausnahmsweise können auch andere Formen zugelassen werden.

Dachaufbauten wie Gauben oder solche, die sich aus der Fassade heraus entwickeln (wie beispielsweise Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte dürfen auf jeder Dachseite in der Addition 50 % der Gebäudelänge, gemessen an der Seite, an der sie angeordnet sind, nicht überschreiten.

Dachgauben,Dachflächenfenster und Dacheinschnitte müssen von den Giebelseiten bzw. Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1,25 m aufweisen.

Dachgauben,Dachaufbauten und Dacheinschnitte in einer zweiten Ebene sind nicht zulässig. Der höchstgelegene äußere Punkt von Dachaufbauten darf max. 4,00 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des unteren Dachgeschosses liegen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich von Garagen-/ Carportzufahrten, Stellplätzen, Hauseingängen und Terrassen zulässig.

Müllbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

IV. HINWEISE

Vorbelastung

Auf eine Geräuschvorbelastung des Gebietes durch die L 294 und die Notwendigkeit des Eigenschutzes im Rahmen der Errichtung des Gebäudes wird hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GVNW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort eizustellen und der Stadt Leichlingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - zu verständigen.

Müllbehälter

Die Müllbehälter der über die private Stichstraße erschlossenen Grundstücke sind am Tag der Leerung auf dem dafür am Brachhauser Weg ausgewiesenen zentralen Standplatz abzustellen.

V. FACHGUTACHTEN

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet

- Durchführung von Versickerungsversuchen, Stand 08.Juni 2009, Dipl.-Ing. Knierim GmbH, " Das Baugrund Institut "
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation vom 20.05.2010. Untersuchung Lärmschutzwand vom 13.08.2010, Reflexionen Lärmschutzwand vom 18.01.2011 ACCON Köln GmbH
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 28.05.2010, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH
- Ergänzende Versickerungsversuche zum bestehenden hydrogeologischen Gutachten vom 20.10.2010, Kaiser Ingenieure
- Umweltbericht vom 25.03.2011, Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Yvonne Göckemeyer
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom ~~25.03.2011~~ 10.01.2012 Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Yvonne Göckemeyer
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 09.03.2011, NABU Naturschutzstation Rhein-Berg

Anlage zu den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan W 36

Gehölzliste

1. Liste " Gehölze für Hecken"

Pflanzqualität 2 - 3 x verpflanzt, von 80 - 100 cm bis zu 125 - 150 cm, Heckenpflanzen

~~Amelanchier ovalis~~	~~Felsenbirne~~
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix "Arborescens"	Strauchefeu (nur Hausgärten)
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix purpurea nana	Kugelweide (nur Hausgärten)
Viburnum opulus	Schneeball
~~Viburnum opulus "Compactum"~~	~~kleinwüchsiger Schneeball~~

2. Liste " Obstbäume "

Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, inkl. Baumbock und Verbißschutz

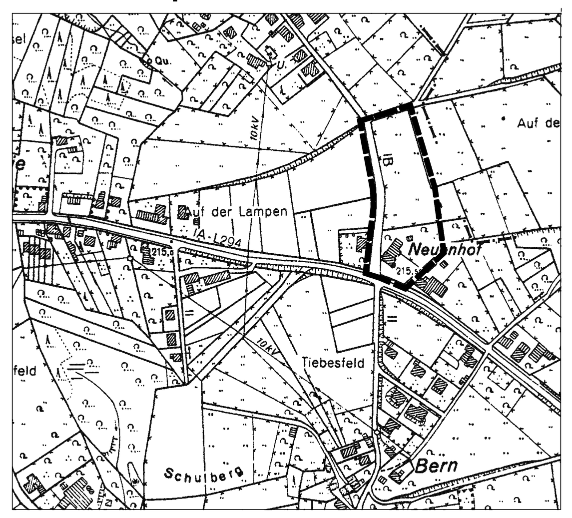
Obst	Sorten	Enddurchmesser Hochstamm	Enddurchmesser Halbstamm
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop	6 m	5 m
Birne	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christ Birne	6 m	5 m
Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen	5 m	4,5 m
Süßkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche	6 m	5 m
Pflaumen u. Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Früzwetsche	6 m	5 m

3. Liste " Bäume "

Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen

botanischer Name	deutscher Name	Enddurchmesser
Acer campestre	Feldahorn	6 m
Acer platanoides	Spitzahorn	10 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 m
Castanea sativa	Eßkastanie	10 m
Juglans regia	Walnuß	15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	10 m
Pyrus communis	Holzbirne	6 m
Quercus robur	Eiche	20 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 m
Tilia cordata	Winterlinde	20 m

Übersichtsplan (maßstabslos)



Planzeichen und ihre Erläuterung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 Bau NVO

Wohnbauflächen
- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgem. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- WA 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemischte Bauflächen
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Sonderbauflächen
- SO Woch Sondergebiete,die der Erholung dienen z.B. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO)
- SO Klinik Sonstige Sondergebiete z.B. Klinikgebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 Bau NVO

Zahl der Vollgeschosse :
- II-III Mindest -und Höchstgrenze
- II Als Höchstgrenze
- (II) Zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,0) Geschoßflächenzahl
- 3,0 Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen
- 224,90 als Höchstmaß ü. NHN (Normalhöhennull)
- FH.......... Firsthöhe
- TH......... Traufhöhe
- OKFFB.... Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss

Bauweise , Baulinien , Baugrenzen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 Bau NVO

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baulinie , zugleich unterschiedliche Nutzung
- Baugrenze , zugleich unterschiedliche Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche -Wanderparkplatz
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie -auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung- F Fußweg R Radweg W Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze

Ein- bzw.Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 206.46 Max. gepl. Straßenhöhe ü. NHN - Normalhöhennull -

Nachrichtliche Darstellungen
- Grünpflanzung innerhalb der Verkehrsfläche
- Unterteilung der Straßenflächen
- Unterteilung des Wanderparkplatzes

Rechtsgrundlage

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung

(BauNVO) Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der zur Zeit gültigen Fassung

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV NRW Nr. 256 ber. S.982/SVG NRW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasser
- Ablagerung
- Gas
- Abwasser
- Fernwärme
- Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- HWL Wasserleitung
- S Stromleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung (RW = Regenwasser, SW = Schmutzwasser, MW = Mischwasser)
- Fließrichtung Kanal

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, Ö Öffentlich, PR Privat
- VN Versickerung Niederschlagswasser
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz Kategorie A, B, C *

* Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2-901.11: MBl. 1974 NW. S. 1072 gem RdErl. v. 27.08.1976 (MBl. NW. 1976 S.1986), 29.03.1978 (MBl. NW. 1976 S. 649

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttung
- Flächen für Abgrabung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen u. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 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 und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) — Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- vorh. Bäume zu erhalten
- vorh. Sträucher zu erhalten

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung :
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Cp Carport
- Na Nebenanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgarage
- Spielplatz

- Mit Geh-(G),Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - a zugunsten der Anlieger
  - b zugunsten der Versorgungsträger
  - c zugunsten der Allgemeinheit
- Bei schmalen Flächen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- IV Lärmpegelbereich gem.DIN 4109
- Fenstersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen in den Schlafräume
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Lärmschutzwand
- Mü Müllstandort am Tage der Entleerung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB)
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet
- Bachlauf
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Wirtschaft-und Industriegebäude
- Kirche vorh. öffentliche Gebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksgrenze gepl.
- Straßenachse oder Schnitte
- 208,0 Höhenlinien
- 124,65 Höhe über NHN vorhanden
- 75 Flurstücksnummer
- 23 Hausnummer
- II Anzahl der vorh. Geschosse
- Vorh. Bäume
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Hecke
- Durchgang, Durchfahrt
- gepl. Gebäudestellung
- Sichtdreieck

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachneigung z.B.
D 20° - 48° Mindest- / Höchstgrenze

Dachformen
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- GD Geneigtes Dach

← → Hauptfirstrichtung

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand 04/2009 - wird als richtig bescheinigt. Leichlingen, den 24.01.2012 gez. Brandau Öffentl. best. Verm. Ing.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Solingen , den 16.01.2012 gez. Morasch	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 04.09.2008 aufgestellt worden. Leichlingen, den 02.06.2011 Der Bürgermeister gez. Müller	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 04.09.2008 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 20.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Leichlingen, den 02.06.2011 Der Bürgermeister i.A. gez. Hammerschmidt	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.09.2009 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.09.2009 Leichlingen, den 02.06.2011 Der Bürgermeister i.A. gez. Hammerschmidt	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2011 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 30.06.2011 bis 08.08.2011 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 23.06.2011 Der Bürgermeister i.A. gez. Hammerschmidt	Die in violetter Farbe ~~unter Nr. ....bis ....~~ eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund vorgebrachter Anregungen während der 1. Offenlage laut Ratsbeschluss vom 09.06.2011 . Leichlingen, den 10.01.2012 Der Bürgermeister i.A. gez. Hammerschmidt	~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung vom ....bis .... erneut öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den .... Der Bürgermeister i.A.~~	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung, 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 09.02.2012 als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 15.02.2012 Der Bürgermeister gez.Müller	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 26.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 31.07.2012 Der Bürgermeister i.A. gez.Hammerschmidt	~~Mit Inkrafttreten diese Planes treten außer Kraft .... und, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des.......... Leichlingen, den .... Der Bürgermeister~~

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 36
" Neuenhof "

Maßstab = 1 : 500

Gemarkung Witzhelden

Flur 13

Stand: ~~23.04.2011~~ 10.01.2012