

WA	II
0,4	O
SD	△

WR 1	II
0,4	O
SD	△

WR 2	I
0,35	O
SD	△



Textliche Festsetzungen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet WR:
 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Allgemeines Wohngebiet WA:
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe und Höhenlage der Gebäude
 Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.

1.3 Stellplätze
 Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Zif. 20 und 25 BauGB

2.1 Allgemeines
 Der Rohboden ist im Zuge der Baumaßnahmen vor Verschmutzung zu schützen.

2.2 Befestigte Flächen und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen
 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken). Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen müssen in unmittelbarer angrenzender Grünbereiche entwässert werden.

2.3 Hecken
 An allen Grundstücksgrenzen sind außer in den Bereichen von Grenzgaragen, Zufahrten und Hauszugängen Hecken mit Gehölzen der Liste 'geschnittene Hecken' von mind. 1,2 m Höhe im Garten- und mind. 0,6 m Höhe im Vorgartenbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Erhalt vorhandener Bäume
 Der als zu erhalten gekennzeichnete Baum ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Abzäunung, Stammschutz u.a.) während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen und auch danach dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. der Liste 'Bäume' bzw. 'Obst-

bäume' mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m zu erfolgen.

2.5 Pflanzung und Unterhaltung einer straßenbegleitenden Baumreihe
 Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Bäume mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m lt. Liste 'Bäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

2.6 Pflanzung von Bäumen
 Je Grundstück ist ein Baum mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m lt. Liste 'Bäume' bzw. 'Obstbäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sowie die unter 2.6 festgesetzten Baumpflanzungen werden dabei angerechnet. Alternativ können statt einem zwei Stück mit einem Enddurchmesser kleiner als 6 m lt. der Liste 'Bäume' bzw. 'Obstbäume' gepflanzt werden.

2.7 Zeitlicher Rahmen
 Die angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung durchzuführen, die Pflanzarbeiten in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzzeit vorzunehmen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer
 Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitten sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortsgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dachschneittens darf 4,0 m nicht überschreiten.

3.2 Antennenanlagen
 Satellitenanlagen sind nur auf Dachflächen mit max. Abstand vom First von 2,0 m zulässig.

3.3 Abfallbehälter
 Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.

Hinweise:

- Das Sachverständigenbüro Dipl. Bkl. Eckart Bär zur Beurteilung und Beseitigung von Schäden durch wasserführende Stoffe, Rösrath hat im November 2002 eine gutachterliche Untersuchung für eine Wohnbebauung auf dem Gelände durchgeführt. Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodenflächen wurden in einer Tiefe zwischen 0 - 1m unter Gelände erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefunden. In diesem Bereich hat eine Bodensanierung zu erfolgen, die gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren ist.
- Die Verankerung der Bäume hat durch Dreibeck aus unbehandelten Holzern und verrottbar Bindematerial zu erfolgen. Es ist ein Gefälle o.a. zu Bewässerung während der ersten 2 - 3 Jahre auszubilden.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerische Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockert Meyer, Stand 19.11.2003

Gehölzlisten

Liste 'geschnittene Hecken'
 Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm bzw. Höhe 40 - 60 bei Ilex bzw. Gutedasse A bei Strauchrosen

Amelanchier ovalis = Felsenbime	
Berberis vulgaris = Berberitze	
Buddleia davidii in Sorten = Sommerflieder	
Cornus mas = Kornelkirsche	
Cornus sanguinea = Hartriegel	
Corylus avellana = Haselnuß	
Crataegus monogyna = Weißdorn	
Cytisus scoparius = Besenginster	
Euonymus europaeus = Pfaffenhütchen	
Genista tinctoria = Färbeginster	
Hedera helix 'Arborescens' = Strauchföhle	
Ligustrum vulgare = Liguster	
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche	
Philadelphus coronarius = Bauernjasmin	
Prunus spinosa = Schlehe	
Rhamnus frangula = Faulbaum	
Rosa canina = Hundrose	
Rosa glauca = Hechtrose	
Rosa pimpinillifolia = Sibemellrose	
Rosa rubiginosa = Weinrose	
Salix purpurea = Korbweide	
Salix purpurea nana = Kugelweide	
Salix viminalis = Hanfweide	
Sambucus nigra = Holunder	
Syringa vulgaris + Sorten = Flieder	
Viburnum lantana = Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus = Wasserschneeball	

Liste 'Bäume'
 Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen

botanischer Name = deutscher Name	Enddurchmesser
Acer platanoides = Spitzahorn	6 m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn	10 m
Alnus glutinosa = Schwarzalder	8 m
Alnus incana = Graualder	10 m
Betula pendula = Birke	6 m
Carpinus betulus = Hainbuche	10 m
Castanea sativa = Edelkastanie	10 m
Crataegus monogyna = Weißdorn	4 m
Fraxinus omis = Blumenesche	5 m
Juglans regia = Walnuß	15 m
Laburnum anagyroides = Goldregen	4 m
Morus alba = Maulbeerbaum	3 m
Prunus avium = Vogelkirsche	10 m
Prunus mahaleb = Wachselkirsche	6 m
Pyrus communis = Holzbirne	6 m
Pyrus salicifolia = weidenblättrige Birne	3 m
Quercus frainetto = Ungarische Eiche	10 m
Quercus robur = Eiche	20 m
Sorbus aria = Mehlbeere	6 m
Sorbus aucuparia = Eberesche	6 m
Sorbus aucuparia edulis = Elßbare Eberesche	6 m
Sorbus domestica = Speierling	8 m
Sorbus intermedia = Schwedische Mehlbeere	6 m
Tilia cordata = Winterlinde	20 m
Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde	10 m
Tilia intermedia 'Palida' = Kaiserlinde	15 m

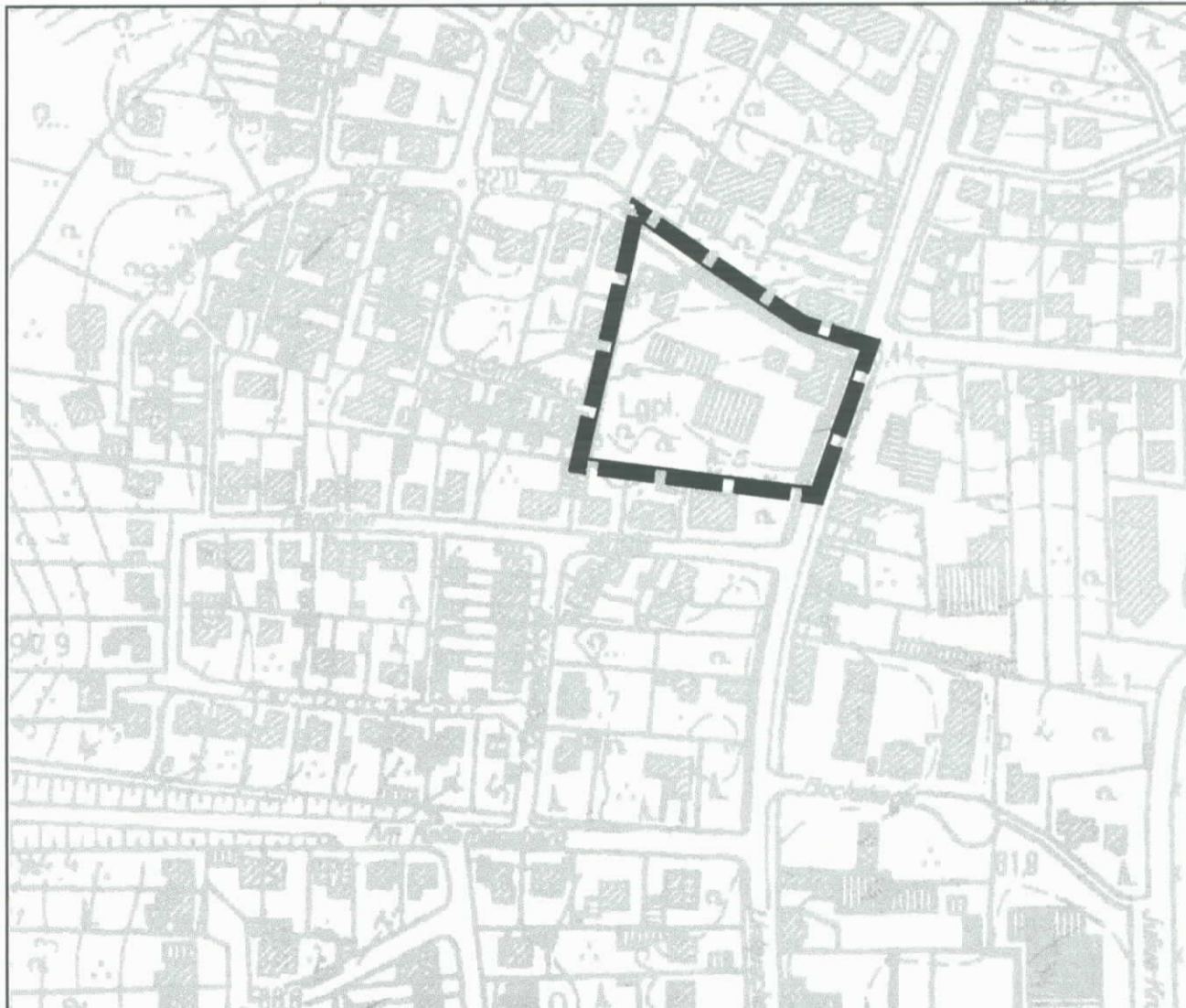
Liste 'Obstbäume'
 Hochstamm = Mindest-Stammumfang 7 - 8 cm
 Halbstamm = Mindest-Stammumfang 6 - 7 cm

Obst	Sorten	Enddurchmesser
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop	Hochstamm 6 m, Halbstamm 5 m
	Boskoop, Boscus Flaschenbäume, Gute Grau, Gule Luise, Köstliche von Chateau, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6 m, 5 m
Birne	Sauerkir-sche	5 m, 4,5 m
	Süßkir-sche	6 m, 5 m
Pflaumen + Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Renoclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czaz, Wangenheims Frühzwetsche	6 m, 5 m

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal 	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO) hier: WR 1 und WR 2</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. FH 95,0 Firsthöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß</p> <p>z.B. EFH 85,6 Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>O offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</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>● Anpflanzung von Bäumen</p> <p>● Erhalt von Bäumen</p> <p>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>D Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen, in deren Böden erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefunden wurden. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>1. Die Unterteilung der Straßenflächen.</p> <p>2. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Gebäude.</p> <p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S.256)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).</p> <p>jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.</p>	<p>Angefertigt nach Katastrangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 05 / 2003 wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Dipl.-Ing. Weingart Offentl. best. Vermessungsingenieur</p> <p>PÄSSLER, SUNDERMANN & PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER WUPPERTALSTR. 94 A 51381 LEVERKUSEN</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 16.12.02 wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 17.1.03...</p> <p>Leichlingen, den 12.1.04 Der Bürgermeister I. A.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.3.03 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 07.04.2003.</p> <p>Leichlingen, den 12.1.04 Der Bürgermeister I. A.</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 27.5.04 als Satzung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 1.6.04 Der Bürgermeister</p> <p>Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 2.6.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leichlingen, den 11.6.04 Der Bürgermeister I. A.</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 16.12.02 aufgestellt worden.</p> <p>Leichlingen, den 12.1.04 Der Bürgermeister</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.1.04 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.1.04 bis 20.2.04 öffentlich ausgelegt worden.</p> <p>Leichlingen, den 27.2.04 Der Bürgermeister I. A.</p> <p>Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister I. A. (Technischer Dezernent)</p>



STADT LEICHLINGEN



Bebauungsplan Nr. 77 "Unterschnitte / Am Adler"

Gemarkung Leichlingen
 Flur 66
 Maßstab 1 : 500