



WA 1	II
0,4	o
geneigtes Dach	ED max. 2 WE
WA 2	II
0,4	o
geneigtes Dach	ED max. 2 WE
WA 3	II
0,4	o
geneigtes Dach	E max. 2 WE
WA 4	II
0,4	o
geneigtes Dach	
WA 5	II
0,4	o
geneigtes Dach	

schematischer Schnitt (Erläuterung keine Festsetzung)



Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe und Höhenlage der Gebäude**
Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes bzw. des Gebäudes bei Pultdächern (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.
 - Stellplätze**
Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Plan sind einzelne Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen die Umfassungsbauteile (z.B. Außenwände, Dächer, Türen und Fenster etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden entsprechend der DIN 4109 lärmgedämmt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Zif. 20 und 25 BauGB**
 - Erhalt vorhandener Bäume**
Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind 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 'Straßenbäume' mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m zu erfolgen.
An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum lt. Liste 'Straßenbäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Pflanzung von Bäumen**
An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum lt. Liste 'Straßenbäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Stellplätze / Zufahrten**
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragschicht dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungssasche o.ä.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - Geländeveränderungen**
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich von Zufahrten, Zugängen, Garagen und Terrassen zulässig.
 - Stützmauern**
In den Vorgärten sind Stützmauern bis maximal 0,6 m, in den übrigen Bereichen (auch Grundstücksgrenzen) bis 1,0 m zulässig. Stützmauern höher als 0,6 m sind als Trockenmauern auszuführen.
 - Dächer**
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte 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 Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 4,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten jeglicher Art im Bereich einer zweiten Dachebene (Spitzboden o.ä.) sind unzulässig.
- Garagenwände und -dächer**
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Garagendächer sind zu begrünen.
- Carports**
Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Abfallbehälter**
Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.
- Hinweise:**
 - Kampfmittelbesitzung**
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.
 - Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archaischer Bodenfund und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Zu beachten ist der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer, Stand 08.2005.
 - Schalltechnische Untersuchung**
Zu beachten ist die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Stöcker, November 2005.
 - Wasserschutzgebietszone**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Langenfeld Monheim. Die entsprechenden Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

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

botanischer Name	ca. Durchmesser nach 30 Jahren	Enddurchmesser
Acer campestre = Feldahorn	5 - 6 m	6 m
Betula pendula = Birke	6 m	6 m
Carpinus betulus = Hainbuche	8 - 10 m	10 m
Tilia 'Rancho' = kleinkronige Winterlinde	6 m	6 m
Ulmus 'Lobel'	6 m	8 m

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
<p>Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal</p>	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)</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 ● Erhalt von Bäumen</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. FH 95,0 First- / Gebäudehöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß 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>○ offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig E nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie P Öffentliche Parkfläche</p>	<p>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>● Kennzeichnung von überbaubaren Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Gebäude. 3. die geplanten Grundstücksgrenzen ()</p> <p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S.256) in der zuletzt gültigen Fassung. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zuletzt gültigen Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung.</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>max. 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)</p>	<p>Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 08 / 2005 wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Leichlingen, den 27.06.06</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 27.05.2004 aufgestellt worden.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.12.2004 und 01.09.2005 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 21.01.2005 und 19.09.2005.</p> <p>Leichlingen, den 27.06.06</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.12.2005 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.01.2006 bis 10.02.2006 öffentlich ausgelegt worden.</p> <p>Leichlingen, den 27.06.06</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 22.06.06 als Satzung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 27.06.06</p>

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 79 "Hesselmannstraße / Immigrather Straße"

Gemarkung Leichlingen, Flur 65, Maßstab 1 : 500