



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4
Gemäß § 1 (8) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaufläche Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig sind.
- Grünflächenanteil - GRZ**
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,4 für die Flächen des WA 3 und WA 4 in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Nebenanlagen**
Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgeber belegten Flächen nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gerodet dafür ausgewiesenen Flächen Garagen, Stellplätze und Oberdecks Stellplätze nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen über den festgesetzten Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens bei 1-vollgeschossiger festgesetzter Bauweise 8 m bei 2-vollgeschossiger festgesetzter Bauweise 9,5 m höchstens betragen.
Bei Pultdach gilt als First der obere Schrittpunkt zwischen der Außenkante des aufstehenden Firststülpigen Mauerwerks und der Außenkante des Daches.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**
Auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzte Flächen sind auf mind. 10 % der Gesamtfläche Heckpflanzungen im Grenzbereich mit heimischen Gehölzen durchzuführen.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A - C) sowie im Bereich des Kinderspielfeldes an der Planstraße A sind 24 Bäume der Liste 'Obstblume' bzw. 'Baum' mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 cm H. Liste 'Baum' zu setzen. Abweichungen von den dargestellten Standorten für Grundstücksflächen sind zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachform, Dachaufbauten:
Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
Bei Garagen, Oberdecks Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36 m² beträgt.
Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) und Dachschneisen sind nicht in einer zweiten Ebene zulässig. Die maximale Länge darf 50 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Garagen/Oberdecks Stellplätze:
Garagen und Oberdecks Stellplätze müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

Stellplätze:
Die Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind mit Rasengrunderker zu belegen. Die Fugenbreite muss mindestens 3 cm betragen.
Für Drain- und Tragschicht sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenverfüllung hat mit Grauwackekapillit zu erfolgen.
Die Verwendung von Hochfestschlacke, Müllverbrennungsschlacke u.a. ist nicht zulässig.

Abstützungen:
Skizzenraum in einer Höhe von über 60 cm sind als Trockenmauer in Natursteinmaterial oder Geborgen (gefüllt mit Natursteinmaterial und/oder sauberen Abbruchklinkern) auszuführen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Trinkwassertransportleitung
Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes verläuft eine Trinkwassertransportleitung. Der festgesetzte Schutzstreifen darf auch temporär nicht für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Kampfmittelräumdekontamination
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung für Baugruben oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefenordnung empfohlen.

Bodenuntersuchung
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftragen archäologischer Bodenkunde und Befunde ist die Gemeinde als Bodenkunde oder das Rheinische Amt für Bodenkunde (Bodenamt, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodenkundental und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Nutzung von Regenwasser
Anlagen zur Regenwasserentwertung sind zulässig und werden empfohlen.

Belegte Flächen
Belegte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Es sind wasserundurchlässige Beläge zulässig (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decks). Alternativ kann die Fläche in unmittelbarer angrenzender Grünbereiche entwehrt werden.

Pflanzempfehlungen
Für die Hauptarten sind folgende Empfehlungen, je 200 m² eines Obstbaum H. Liste 'Obstblume' (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Ferner wird empfohlen, die Anpflanzungen/Hecken im Grenzbereich mit heimischen bzw. typischen Gehölzen durchzuführen.

IV. GEHÖLZLISTEN

Liste 'Gehölze für Hecken'
Pflanzqualität 2 - 3 x verpflanzt, von 80 - 100 cm bis zu 125 - 150 cm, Heckenpflanzen

Amelanchier ovata = Felsenbirne
Buddleya davidii in Sorten = Sommerlieder (nur Hauptarten)
Carpinus betulus = Hainbuche
Corylus avellana = Haselnuß
Crataegus monogyna = Weißdorn
Hedera helix 'Aureoconea' = Stachelweide (nur Hauptarten)
Ilex aquifolium = Stachelpalm
Phacelium coronarium = Baumjasmin (nur Hauptarten)
Rosa canina = Hundrose
Rosa glauca = Hechtrose
Rosa pratincola = Bläuelrose
Rosa rugosa = Weisstose
Salix purpurea nana = Kugelweide (nur Hauptarten)

Liste 'Obstblume'
Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, inkl. Baumbock und Verbleibschutz

Code	Sorten	Enddurchm. Hochstamm	Enddurchm. Halbstamm
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Graenerstner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskop	6 m	5 m
Birne	Bosca Fischerbirne, Gula Gräse, Gula Luse, Ködliche von Orense, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6 m	5 m
Saure Kirnische	Schlehenmorelle in Sortierungen	5 m	4,5 m
Südkirne	Dörsener Gelle Kropfkirne, Hodelfinger Kirnische, Schwarze Kropfkirne	5 m	5 m
Pflaumen	Böhmer Frühweidchen, Große Grüne Nennsaulde, Hausweidchen, Königin Victoria, The Czar, Wangenheimer Frühweidchen	6 m	5 m

Liste 'Baum'
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
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	6 m
Betula pendula	Birke	6 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 m
Castanea sativa	Ekastanie	10 m
Juglans regia	Walnuß	15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	6 m
Prunus mahaleb	Weichweidchen	6 m
Prunus communis	Hälsbirne	6 m
Quercus robur	Eiche	20 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 m
Sorbus aucuparia edulis	Eibere Eberesche	6 m
Sorbus domestica	Spielerling	8 m
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	6 m
Tilia cordata	Winterlinde	20 m
Tilia parviflora	Sorte der Winterlinde	6 m
Tilia crumena	Heidelinde	15 m

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Januar 2009

Stadt Leichlingen

BP W 29 TEIL A

"Schulweg/ Auf dem Wiedenhof"

Gemarkung Witzhelden, Flur 14

M. 1: 500

VERFAHREN

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand- ist richtig beschriftet.

Leichlingen, den 28.09.09

GEZ.: BRANDAU
Öffentl. Best. Verm.-Ingenieur

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 28.09.09 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 18.01.09, öffentlich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 11.12.06

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Nach örtlicher Bekanntmachung am 11.12.06 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 4 (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom 28.09.09 bis 18.01.09 erneut öffentlich ausliegt worden.

Leichlingen, den 10.09.09

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 12.01.09, öffentlich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 24.11.09

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Für die Städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

GEZ.: ZIMMERMANN
Stand: 01.04.2009

Nach örtlicher Bekanntmachung am 18.05.06 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 27.05.06, öffentlich ausliegt worden.

Leichlingen, den 11.12.06

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der letzten gültigen Fassung am 12.03.09, als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 05.10.09

Der Bürgermeister
GEZ.: MÜLLER

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft: und, soweit vom Planungsbereich erfasst, die entsprechenden Teile des DURCHFÜHRUNGSPLAN DP W 1

Leichlingen, den 05.10.09

Der Bürgermeister
GEZ.: MÜLLER

RECHTSGRUNDLAGEN

- Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 486)
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 709), in Kraft getreten am 31. Dezember 2007.
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 69 / GV NRW 202)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 28.09.09, aufgestellt worden.

Leichlingen, den 11.12.06

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Nach örtlicher Bekanntmachung am 28.09.09 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom 28.09.09 bis 18.01.09, öffentlich ausliegt worden.

Leichlingen, den 11.12.06

Der Bürgermeister
GEZ.: SAUER

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB in der letzten gültigen Fassung am 12.03.09, als Satzung beschlossen.

Köln, den 11.12.06

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

☐ nur Einzelhäuser zulässig
☐ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Kindergarten/ Kindertagesstätte

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hinweise: Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

☐ öffentlich
☐ Kinderspielfeld

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsgeber zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugabietes

OKF Oberkante Fußboden
SD gleich oder kleiner
SD nur Satteldach zulässig
PD nur Pultdach zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Fußbodenhöhen vorgeschlagene Baumstandorte = Textliche Festsetzungen Nr. 6

Umgränzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Kartengrundlage

☐ Wohngebäude
☐ Wirtschafts- und Industriegebäude
z.B. 452 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein
Leitung
Böschung
Baum
Kanaldeckel

