



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR):
Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind unzulässig.
1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung
Die teilseitigen Baugrenzen dürfen durch Glasbauten (Wintergärten) um bis zu 3 m überschritten werden. Terrassen dürfen die Grenze des jeweiligen Baugebietes nicht überschreiten.
1.3 Stellplätze und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen liegen. Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück bzw. auf der mit entsprechender Zuordnung gekennzeichneten Fläche nachgewiesen werden.
1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
Die innerhalb des Plangebietes entsprechend dargestellten Höhenlinien setzen eine neue Geländeoberfläche. Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen für Aufschüttungen und Abgrabungen beziehen sich auf die so festgesetzte Geländeoberfläche.
Innerhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1 m über / unter der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig, jedoch nicht höher als die jeweils nördlich angrenzende private oder öffentliche Erschließungsfläche.
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sich ergebende Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 Abs. 5 u. 6 BauO NW.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Ziff. 20 BauGB
2.1 Beseitigung von Regenwasser
Das Regenwasser von Dachflächen aus dem nördlichen Teil des Baugebietes ist in den öffentlichen Mischwasserkanal der angrenzenden Verkehrsfläche einzuleiten. Das Regenwasser von Dachflächen aus dem südlichen Teil des Baugebietes ist innerhalb der mit 'V' gekennzeichneten Fläche über geeignete Anlagen (Rigolen) zu versickern.
Vorgeschaltete Anlagen zur Regenwassernutzung sind zulässig.
Das Niederschlagswasser aus der mit G, F, L belegten Fläche ist innerhalb derselben durch geeignete Anlagen (Rigolen) zu versickern.
2.2 Stellplätze
Diese Flächen sind mit Rasenfugenpflaster zu befestigen. Die Fugenbreite muß mindestens 3 cm betragen. Für Drain- und Tragschicht sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenverfüllung hat mit Growsockelpflanz zu erfolgen.
Die Verwendung von Hochdruckschlacke, Müllverbrennungsschlacke u.a. ist nicht zulässig.
2.3 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Es sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken). Alternativ kann die Fläche in unmittelbarer angrenzender Grünbereiche entwässert werden.

3. Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer
Dachguben, Zwerchgel und Dachneigungen 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 Umgang entfernt sein.
Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
3.2 Mauern an Grundstücksgrenzen
An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Davon ausgenommen sind die mit Höhenangabe über NN im Plan ausgewiesenen Stützmauern. Zur Einfriedung sind Mauern unzulässig.
3.3 Antennenanlagen
Stellanlagen sind nur auf Dachflächen mit max. Abstand vom First von 2,0 m zulässig.
3.4 Abfallbehälter
Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugraben.
Hinweise:
Zu beachten sind:
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 21.05.2001
- Gutachten zur Regenwasserversickerung vom Büro Fölling Beratende Geologen GmbH vom 21.03.2001
- Kampfmittelräumdienst: 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 Tiefensondierung empfohlen.

2.4 Flächen mit Pflanzgeboten
Kennbuchstabe A:
Hier sind auf 30 % der Fläche einheimische Laubbäume lt. Liste 'Bäume' bzw. 'Obstbäume', freiwachsende Laubbäume lt. Liste 'privat' und/oder Weiden mit maximal 3maliger Mahd/Jahr anzupflanzen bzw. anzuliegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Bäumen wird der Kronendurchmesser lt. Liste zur Berechnung herangezogen.
Dortüberhinus ist je angelegene 100 qm ein Hochstamm-Obstbaum lt. Liste 'Obstbäume' zu pflanzen. Die als 'zu erhalten' gekennzeichneten Obstbäume werden dabei angerechnet, sind aber auch durch einen fachgerechten Pflege- und Verjüngungsschnitt in ihrer Vitalität und Lebenserwartung zu steigern.
Kennbuchstabe B:
Es ist eine freiwachsende Laubbäume lt. Liste 'Wildhecke' anzuliegen. Die Gesamtbreite muß mind. 3 m betragen. Die Pflanzung ist mind. 2-malig, wasserl. in einem Raster von 1,5 auf 1,5 m anzuliegen.
Kennbuchstaben A und B:
In diesen Bereichen dürfen Stützmauern eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind als Trockenmauern auszuführen.
2.5 Erhalt vorhandener Bäume
Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit Hochstamm der Liste 'Obstbäume' zu erfolgen.
2.6 Pflanzung von Bäumen
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 7 Bäume mit einem Mindest-Enddurchmesser von 8 m lt. Liste 'Bäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig, wobei die den 5 überbaubaren Flächen zugeordneten 5 Bäume innerhalb des jeweiligen Vorgartenbereiches angeordnet werden müssen.

Gehölzlisten

- Liste 'freiwachsende Hecken-Wildhecke' - Pflanzqualität 2-3 x verpflanzt, von 80-100 cm bis zu 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Cornus mas = Kornelährchen
Cornus sanguinea = Hartweige
Cornus ovata = Haselnuß
Crataegus monogyna = Weißdorn
Euonymus europaeus = Pfaffenblätchen
Ligustrum vulgare = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche
Fragaria vesicaria = Schlehe
Rhamnus frangula = Faulbaum
Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere
Rosa canina = Hundrose
Rosa glauca = Hechtrrose
Rosa pimpinellifolia = Börsenrose
Rosa rubiginosa = Weisstachelrose
Salix caprea = Salweide
Salix cinerea = Grauweide
Salix purpurea = Korbweide
Sambucus nigra = Holunder
Sambucus racemosa = Traubenholunder
Viburnum lentum = Wolliger Schneeball
Viburnum opulus = Wasserschneeball
- Liste 'freiwachsende Hecken-privat' (ergänzend zu 'Wildhecke') - Pflanzqualität wie 'Wildhecke'
Amelanchier ovalis = Felsenbirne
Berberis vulgaris = Berberitze
Buddleia davidii in Sorten = Sommerflieder
Cytisus scoparius = Besenrose
Genista tinctoria = Färbeginster
Hedera helix 'Arborea' = Strauchfeu
Philadelphus coronarius = Baumweiden
Salix purpurea nana = Kugelweide
Salix viminalis = Hanfweide
Syringa vulgaris = Sorten = Flieder
- Liste 'Bäume' - Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, ohne Ballen
(botanischer Name = deutscher Name - Enddurchmesser)
Acer campestre = Feldahorn - 6 m
Acer platanoides = Spitzahorn - 10 m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn - 15 m
Alnus glutinosa = Schwarzalder - 8 m
Amelanchier lamarckii = Felsenbirne - 6 m
Betula pendula = Birke - 6 m
Carpinus betulus = Hainbuche - 10 m
Castanea sativa = Edelkastanie - 10 m
Crataegus monogyna = Weißdorn - 4 m
Fraxinus ornus = Blütenahorn - 5 m
Juglans regia = Walnuß - 15 m
Laburnum anagyroides = Goldregen - 4 m
Morus alba = Maulbeerbäum - 3 m
Prunus avium = Vogelkirsche - 10 m
Prunus mahaleb = Weichsalkirsche - 6 m
Pyrus communis = Holzapfel - 6 m
Pyrus sylvatica = 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 = Ebbore Eberesche - 6 m
Sorbus domestica = Speierling - 6 m
Sorbus intermedia = Schwedische Weibere - 6 m
Tilia cordata = Winterlinde - 20 m
Tilia 'Greenpeace' = Sorte der Winterlinde - 10 m
Tilia intermedia Pallidus = Kaiserlinde - 15 m
Tilia x euchlora = Krimlinde - 10 m
- Liste 'Obstbäume'
Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8-10 cm, inkl. Baumbock und Verblütschutz
Obst Sorten Enddurchm. Enddurchm.
Hochstamm Hochstamm
Apfel Champagner Renette, Galber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop 6 m 5 m
Birne Bosca Flaschenbirne, Gute Groue, Gute Luise, Kästliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne 6 m 5 m
Sauerkirche Schattenmorelle in Selektionen 5 m 4,5 m
Süßkirsche Dantsiana Galbe Knapplirsche, Hiedelinger Riesenkirsche, Schwarze Knapplirsche 6 m 5 m
Pflaumen Zwetschen Böhler Frühzwetsche, Große Grüne Reineclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Thea, Wangenheim Frühzwetsche 6 m 5 m

BESTAND
Gebäude und Signaturen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

MASS BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:
II als Höchstmaß
IIIIV als Mindest- und Höchstmaß
II zwingend
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschosflächenzahl (GFZ)
3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe der baulichen Anlagen
inm über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe
EFH Erdgeschosßfußbodenhöhe
≡ gleich oder kleiner
≧ gleich oder größer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

HAUPTVERSORGENGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

KENNZEICHEN UND NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Angefertigt nach Katastervergaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes Stand: 03 / 99 wird als richtig bezeugt.

14.08.01
Öffentl. best. Verp.-Ingenieur

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 21.12.00 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 24.8.01
Der Bürgermeister

Nach ortsbekannter Bekanntmachung am 20.11.00 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauplan gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 21.12.01

Leichlingen, den 19.2.01
Der Bürgermeister

Nach ortsbekannter Bekanntmachung am 20.11.00 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauplan gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 21.12.01

Leichlingen, den 30.10.01
Der Bürgermeister

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 21.12.01 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 10.1.02
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ist die Genehmigung der Bezirksregierung Köln des Satzungsbeschlusses am 21.12.01 ortsbekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 10.1.02
Der Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

PÄSSLER, SUNDERMANN & PARTNER ARCHITECTEN STADTPLANER
WUPPERTALSTR. 94 A
51381 LEVERKUSEN

PÄSSLER, SUNDERMANN PARTNER
WUPPERTALSTRASSE 94A
TELEFON 0172 33 11 11
TELEFAX 0172 33 11 11

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 21.12.00 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 21.12.01 ortsbekannt gemacht.

Nach ortsbekannter Bekanntmachung am 20.11.00 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 21.12.01 öffentlich ausgesetzt worden.

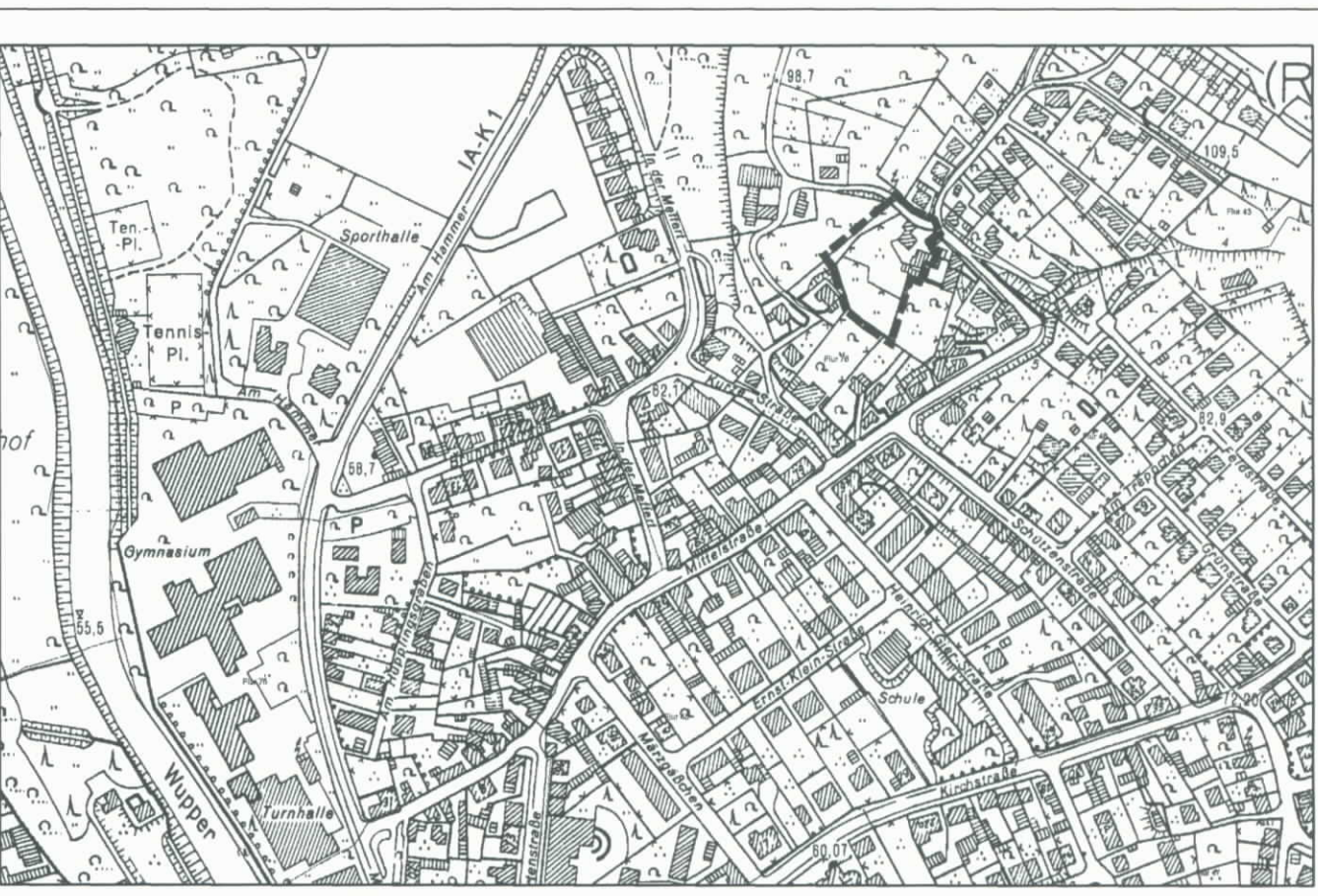
Leichlingen, den 30.10.01
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am genehmigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom

Az.
Köln, den

Bezirksregierung
Im Auftrage

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am gefaßt.
Nach ortsbekannter Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgesetzt.
Leichlingen, den
Der Bürgermeister



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 74
Gebiet "Bechlenberg"

Gemarkung Leichlingen
Flur 1
Maßstab 1 : 500