Gemarkung Leichlingen
Flur 18

KOORDINATENLISTE ZUR FESTLEGUNG DER STRASSENACHSE (NETZ 177)

Punkt	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	2569937.326	5662522.212	73,1
2	2569910.537	5662521.915	72,2
3	2569884.163	5662519.419	71,9
4	2569850.600	5662512.805	72,2
5	2569828.774	5662506.324	72,0
6	2569824.439	5662504.831	72,0
7	2569855.540	5662551.955	72,6
8	2569852.540	5662551.982	72,5
9	2569840.541	5662552.091	72,6
10	2569855.859	5662587.130	73,0
11	2569839.373	5662587.755	73,2
12	2569819.381	5662587.308	73,0
13	2569799.463	5662585.543	73,2
14	2569790.947	5662584.382	73,1
15	2569776.549	5662576.980	72,7
16	2569774.624	5662564.910	72,7
17	2569763.945	5662582.119	72,7
18	2569884.699	5662514.220	71,8
19	2569884.505	5662492.789	70,8

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dächer

Im Ausnahmefall kann bei einem begrünten Dach eine geringere als die im Plan festgesetzte Neigung zugelassen werden.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufllänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachform, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachfarbe und mit gleichen Dachüberständen zu versehen.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Zaun/Hecken-Kombination zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern sind Mauern ausnahmsweise in Verlängerung der Haustrennwand im Bereich der Terrassen auf einer Länge von max. 3,0 m und mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Müllbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

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

Für alle Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztabelle „Bodenständig heimische Laubgehölze" des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

1 Pflanzgebotsfläche P1

Die Pflanzgebotsfläche P1 ist gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Entwicklungsziel ist ein blütenreicher Wall mit ganzjährigem Blütenspektrum. Es sind Zwiebel- und Knollenpflanzen, Stauden, Gräser und Ziersträucher zu pflanzen. Ausnahmsweise sind nicht heimische Arten zulässig, um ein breites Blütenbild zu erreichen. Als Solitär-Sträucher werden folgende Pflanzen empfohlen:

Cornus florida	Blüten-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus serrulata `Amanogawa`	Nelken-Kirsche

2 Pflanzgebotsfläche P2

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Heckenpflanzen mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzupflanzen.

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mind. 5 versch. Gehölzarten zu pflanzen
Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mind. dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen

Die Pflanzgebotsfläche P2 darf für notwendige Zufahrten und Hauszugänge unterbrochen werden.

3 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum

Neben den im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind im öffentlichen Straßenraum und / oder in den öffentlichen Grünflächen insgesamt mindestens fünf weitere standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.

Laubbäume gemäß Gehölztabelle, Standorte gemäß Erschließungsplanung
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung

4 Stellplätze / Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit ≥3,0 cm Fuge mit Splitt gefüllt oder wassergebundene Decke) zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Schaffung großflächiger Kies- oder Schotterflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen und Zufahrten, ist nicht zulässig.

D) Kennzeichnungen

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

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wanne auszuführen.

E) Hinweise

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Gehölztabelle Bodenständig heimische Laubgehölze

A. Bäume

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

B. Sträucher

Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Für Schnitthecken geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdornarten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzformen, Pflanzqualitäten

A. Einzelbaumpflanzung

- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen; höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30 m²

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke

- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen;

B.2 Schnitt- und Formhecken

- geeignete Gehölzarten s.o.;
- Pflanzqualitäten wie freiwachsende Hecke
- Pflanzschema: bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen; bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen

C. Feldgehölze

- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: gem. Heckenpflanzung
- Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel	Birne	Kirschen
Weißer Klarapfel	Köstliche von Charneau	Große schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Gute Graue	Hedelfinger Riesenkirsche
Doppelter Luxemburger	Pastorenbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Schattenmorelle
Jakob Lebel	Clapps Liebling	
Zuccalmaglio Renette		
James Grieve		**Zwetschen**
Kaiser Wilhelm		Hauszwetsche
Ontario		
Boskoop		
Rheinischer Winterrambur		**Walnüsse**
Berlepsch		Walnuss-Sämling

- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8 -10 cm
- Pflanzabstand: mindestens acht bis zehn Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30 m² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80 m²

2 Bodendenkmäler / Kampfmittel

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 (GV. NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

BESTAND
(Gebäude und Signaturen)

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgenze mit Grenzstein
- Böschung
- 125 Höhenlinie mit Höhe in m ü. NHN
- Kanaldeckel
- vorhandener Kanal

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

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WR ZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß
- II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- [3,0] Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen
- .....m Max. Höhe in Meter
- ..... über NHN über Normalhöhennull

als Höchstmaß
- FH Firsthöhe
- GH Gebäudehöhe
- OKE ..... Fertigfuß - bzw. Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss
} Siehe Textliche Festsetzungen
- < gleich oder kleiner
- > gleich oder größer

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

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

- Bachlauf
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenrückhaltebecken
- (Ü) Preußisches Überschwemmungsgebiet

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- M Müllstandort

Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

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

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Oberirdisch
- Unterirdisch

Die Kapazität/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan näher bezeichnet.

HWL	Wasserleitung	G	Gasleitung
A	Abwasserleitung	S	Stromleitung

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

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

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

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö Öffentliche Grünflächen
- PR Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Spielplatz Kategorie A, B, C *
- Friedhof

* C-Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 - V C 2 - 801.11.1400 - 1974 NWI. S. 1072, geä. d. RdErl. v. 27.08.1979 (MBl. NW. 1979 S. 1985, 29.03.1979 (MBl. NW. 1979 S. 646)

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)

- 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 , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- (D) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) Wasserschutzgebiet

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachneigung z.B.

D < 20°	flacher als	FD	Flachdach
D > 20°	steiler als	SD	Satteldach
D 20° - 48°	Mindest-/ Höchstgrenze	WD	Walmdach
		PD	Pultdach

- Firstrichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze	TGa	Tiefgaragen
Ga	Garagen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Cp	Carport	GGa	Gemeinschaftsgaragen
NL	Nebenanlagen		

- Spielplatz
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen

G	Gehrecht zugunsten der	a	Anlieger
F	Fahrrecht zugunsten der	b	Versorgungsträger
L	Leitungsrecht zugunsten der	c	Allgemeinheit

- VVVVVV Signatur für Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109
- ab 79,0 ü. NHN Höhenlage des Lärmpegelbereichs
- 74,6 max. Höhe der Erschließungsstraße (§ 9 Abs.2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, 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, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- n.a. festgesetzte Geländehöhe
- + P1 - P19 festgesetzte Höhe der Straßenachse (siehe Koordinatenliste)

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(Keine Festsetzungen)

- geplanter Kreisverkehr

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKE) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

In einigen überbaubaren Flächen sind Abschnitte mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Bei der Inanspruchnahme von zwei Abschnitten für ein Gebäude ist die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.

Der First bzw. der obere Gebäudeabschluss darf im WA 1, 2 und 4 eine Höhe von 11,5m, im WA 3 eine Höhe von 9,5m über der geplanten Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens nicht überschreiten. Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wird auf 400 qm festgesetzt. Für Doppelhaushälften wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt.

4 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Grundstück ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Garagen oder Carports müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor bzw. vor dem Carport ein Stauraum von mind. 5,0 m zur einschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, die eine Höhe von 2,3 m über Gelände und ein Volumen von 15 m³ umbauten Raums nicht überschreiten, zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, müssen als Gartenflächen gestaltet und genutzt werden. Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

8 Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Wall gemäß den eingetragenen Höhenfestsetzungen zu errichten.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. In der Planzeichnung ist die Höhenlage angegeben, ab der die entsprechenden Lärmpegelbereiche gelten. Darunter liegende Fassaden(-teile) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ebenfalls Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

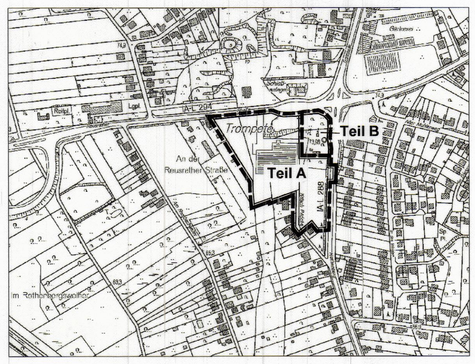
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Wohngebäude
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

10 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien sowie die Koordinatenpunkte (P1 bis P19) setzen eine neue Geländehöhe sowie die Höhenlage der Straßenachse fest. Bautechnisch erforderliche geringfügige Abweichungen sind zulässig. Die nach geplanten Aufschüttungen und / oder Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauO NW.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Abgrabungen gegenüber dem festgesetzten Gelände nicht zulässig. Innerhalb des übrigen Plangebiets sind Aufschüttungen / Abgrabungen bis zu 1 m über bzw. unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig.

Übersichtsplan (maßstabslos)



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 87, Teil A "Reusrather Straße / Rothenberg"

Gemarkung Leichlingen
Flur 17 und 18
Maßstab 1:500
Stand: 17.12.2009

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand 02/2009 - wird als richtig bescheinigt.

Haan, den 17.12.2009
GEZ.: LEINFELDER
Öffentl. best. Verm. - Ingenieur
Franz Leinfelder
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel.: 02129 / 9343-0 Fax: 02129 / 9343-30
vermessung@leinfelder-haan.de

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den 17.12.2009
GEZ.: J. FÜGE
ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.
Memeler Str. 30, 42781 Haan
Tel.: 02129 - 566209-0, Fax: 566209-16
www.isr-haan.de, mail@isr-haan.de

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 08.06.2009 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 18.12.2009
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ.: MÜLLER

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 08.06.2009 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 10.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 18.12.2009
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ. HAMMERSCHMIDT

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.09.2009 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 28.09.2009 bis 28.11.2009 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 18.12.2009
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ.: HAMMERSCHMIDT

Die eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund vorgebrachter Anregungen während bzw. nach der 1. Offenlage laut Ratsbeschluss vom 17.12.2009

Leichlingen, den 18.12.2009
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ.: MÜLLER

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit 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 17.12.2009 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 18.12.2009
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ.: MÜLLER

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 16.03.2010
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ.: HAMMERSCHMIDT

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft,

soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des

.....

Leichlingen, den .....
Der Bürgermeister
i.A.

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 in der zur Zeit geltenden 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 2002, 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 vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW 2006 S. 218) in der zur Zeit geltenden 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