

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet wird gem. § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 3 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

3 Garagen
Garagen sind unzulässig.

4 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50 % der Traufhöhe betragen. Für die Gebäudeaußenwände sind helle Farben und Materialien (Putz, Klinker) zu verwenden. Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen.

6 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
Für die unmittelbar an der Kreisstraße K 10 angrenzende Bebauung sind gem. Eintragung im Plan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Der hier auftretende Lärmpegel entspricht dem Lärmpegelbereich IV der Tabelle 8 für Schalldämmwerte für Außenbauteile nach DIN 4109. Das hieraus resultierende Schalldämmmaß ist 40 dB.

7 Grünordnung

7.1 Stellplätze / Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdrurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässige sind Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichend Rasenfugen (mind. 3 cm). Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochfenschlacke und Müllverbrennungssasche o.ä.

7.2 Ausgleichsflächen
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
A1: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Obsthochstämmen STU 8-10 cm
A2: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern
A3: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Heckenpflanzungen als lückenlose Einfriedung.

7.3 Erhalt von Bäumen
Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

7.4 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern strukturreich und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen zu begrünen.

7.5 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

7.6 Carports
Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.7 Müllboxen
Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Hinweise

zu beachten sind:
-Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Büro ISR - Haan, im Juli 2001
-Hydrologisches Gutachten vom 15.06.99 des Dipl. Geologen H.P. Fülling

-Bodenkennlinie
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
-Kampfmittelräumdienst
In unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

Bäume	Sträucher	Qualität	Pflanzabstand
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirk (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)	Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus frangulis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe: 60 cm - 100 cm	Heister, 1 x verpflanzt, Höhe: 80 cm-125 cm	1 x 1 m
	Apfelrose (Rosa rugosa), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Hortensie (Hydrangea sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Iut-Johannisbeere (Ribes sanguineum), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Scheinquitte (Chaenomeles sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea sp.), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Forsythie (Forsythia intermedia), Flieder (Syringa vulgaris)	Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe: 60 cm - 100 cm, 40 cm	0,6 x 0,8 m

Nachrichtliche Übernahme

1. Ferngasleitung LNR 12 DN 700 -Schutzstreifen 10m-
2. Gasleitung LA 610 -Schutzstreifen 1m-
3. Richtfunkstrecke



BESTAND	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Grundstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Böschung</p> <p>Höhenlinie</p> <p>Kanaldeckel</p> <p>vorhandener Kanal</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</p> <p>WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)</p> <p>MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)</p> <p>MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</p> <p>MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</p> <p>GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)</p> <p>SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)</p> <p>SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>WZ Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 11 BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse</p> <p>II als Höchstmaß</p> <p>II+D als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>III Dachgeschoss als Vollgeschoss</p> <p>IV zwingend</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,7 Geschöfzflächenzahl (GFZ)</p> <p>0,3 Baumannszahl (BMZ)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>— Max. Höhe in Meter</p> <p>— über NN</p> <p>— über Normalnull</p> <p>als Höchstmaß</p> <p>TH Traufhöhe</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>S Textliche Festsetzungen</p> <p>— gleich oder kleiner</p> <p>— gleich oder größer</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abwechslende Bauweise</p> <p>Bauweise</p> <p>Bauweise</p> <p>überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltungen</p> <p>Schule</p> <p>Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Sportanlagen</p> <p>Spielanlagen</p> <p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</p> <p>Wassersflächen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Regenrinnenabdeckung</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p>	<p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>F Fußweg</p> <p>R Radweg</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</p> <p>Einfahrt</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, ABGRÄBUNGEN</p> <p>Flächen für Aufschüttungen</p> <p>Flächen für Abgrabungen</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Flächen für Wald</p>	<p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauerklingler</p> <p>Friedhof</p> <p>Sportplatz</p> <p>Sportplatz Kategorie A, B, C</p> <p>Planungen, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume</p> <p>Sonstige Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Geviessen</p> <p>Bäume</p> <p>Sonstige Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Umgrenzung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes</p> <p>Umgrenzung der Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Wassersflächen</p> <p>Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Abgrabung</p> <p>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes</p> <p>Landschutzschutzgebiet</p> <p>Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen</p> <p>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Wassersflächen</p> <p>Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung</p> <p>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</p> <p>Dachneigung z.B.</p> <p>D < 20° flacher als</p> <p>D > 20° steiler als</p> <p>D 20° - 40° Mindest-/Höchstgrenze</p> <p>FD Flächdach</p> <p>SD Satteldach</p> <p>WD Walmdach</p> <p>FH Firsthöhe</p> <p>FFH Fertigflüßbodenhöhe</p>	<p>Angelernt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist als richtig beibehalten.</p> <p>Leichlingen, den 20.8.2001</p> <p>Offent. best. Verm.-Ing. J. H. ...</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1997 (BGBl. I S. 2253) durch Beschluss der Räte der Stadt Leichlingen vom 28.6.2001 aufgestellt worden.</p> <p>Leichlingen, den 19.9.2001</p> <p>Der Bürgermeister i.A. ...</p> <p>Nach örtlicher Bekanntmachung am 21.6.2001 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 21.8.2001</p> <p>Leichlingen, den 19.9.2001</p> <p>Der Bürgermeister i.A. ...</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) 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 29.08.1994 (GV NW S. 475) am 18.12.01 als Sitzung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 18.1.02</p> <p>Der Bürgermeister i.A. ...</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 18.12.01 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leichlingen, den 18.1.02</p> <p>Der Bürgermeister i.A. ...</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft BEBAUUNGSPLAN NR. A 16 "ÖSTLICH HÜLSTRUNG" und soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des</p> <p>Leichlingen, den 18.1.02</p> <p>Der Bürgermeister i.A. ...</p>

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 16

Gebiet: "Östlich Hülstrung"

1. Änderung

Maßstab 1 : 250

Gemarkung: Leichlingen, Flur 1

Plot Datum: 15.08.2001

gez. FI