

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet WA:
De gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe und Höhenlage der Gebäude**
Die maximal zulässige Höhe des Firstes (FH) der baulichen Anlagen beträgt 10 m über dem Erdgeschossfußboden (EFH) des anderen Vollgeschosses (Eingangsebene). Bei Pultdächern gilt als First der obere Schnittpunkt der Außenkante des Firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Führung von Versorgungsleitungen**
Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 13 BauGB).
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 1 und 4 BauONRW)
 - 2.1 Stellplätze**
Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.
 - 2.2 Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dargestellten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)
 - 3.1 Beseitigung von Regenwasser**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen etc.) innerhalb der Gartenfläche zu versickern. Bei Wegen, Terrassen, Zufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen u/o in angrenzende Vegetationsbereiche zu versickern.
 - 3.2 Eingrünung zur freien Landschaft**
In der mit P1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und westlichen Außenkante des Plangebietes sind als Eingrünung zur freien Landschaft Gehölze in der entsprechenden Breite anzupflanzen (siehe Pflanzenliste „Eingrünung“).
 - 3.3 Anpflanzung von Hecken**
An den Grundstücksgrenzen zwischen den unterschiedlichen Baugrundstücken müssen (Schnitt-) Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gepflanzt werden (siehe Pflanzenliste „Hecken an Grundstücksgrenzen“).
 - 3.4 Anpflanzung von Bäumen**
Im Garten- und im Vorbereich der neuen Wohnbebauung sind an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen bzw. in deren Umfeld Bäume mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6 m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“).
 - 3.5 Erhalt von Bäumen und Anpflanzungen**
Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbäume und die unter 3.2, 3.3 und 3.4 genannten Anpflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen.
 - 4 Hinweise:**
 - 4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme**
Auf der im Übersichtsplan gekennzeichneten externen Fläche (aus Flst 155, Flur 2, Gem. Leichlingen) sind 35 Bäume mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6 m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“).
 - 4.2 Kampfmittelebeseitigung**
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelebeseitigung während der End-/ Baubereitstellung sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelebeseitigungsdienst ist zu verständigen.
 - 4.3 Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der 8484, 51491 Overath, Tel. 0220690300, Fax 02206903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - 4.4 Staunasse Böden**
Das beplante Gebiet liegt im Bereich von staunassen und gundhassen Böden. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührender Bauteile wird hingewiesen.
 - 4.5 Lärmverbelastung**
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt eine geringfügige Lärmverbelastung vor.
- Zu beachten sind:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 06.08.2007
 - Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 21.05.2007 und 13.06.2007 (Nachtrag)
 - Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Stocker vom 04.08.2007

5. Pflanzenlisten

- Liste 'Hecken' an den Grundstücksgrenzen
Mindest-Pflanzenqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. Höhe mind. 40 - 60 bei Ilex und Hedera 'Arborescens'
- Carpinus betulus = Hainbuche
Crataegus monogyna = Weißdorn
Fagus sylvatica = Buche
Hedera helix 'Arborescens' = Strauchföhre
Ilex aquifolium = Stechpalm
Ligustrum vulgare = Liguster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens' = Immergrüner Liguster
Ligustrum vulgare 'Lodense' = Zwergliguster
Thuja cordata = Linde
- Liste 'Eingrünung'
Mindest-Pflanzenqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei Ilex
- Carpinus betulus = Hainbuche
Cornus sanguinea = Hartrieel
Cornus mas = Kornelkirsche
Cornus avellana = Haselnuß
Crataegus laevigata = Roldorn
Crataegus monogyna = Weißdorn
Quercus europaea = Flaumeiche
Ilex aquifolium = Stechpalm
Ligustrum vulgare = Liguster
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche
Prunus padus = Traubenkirsche
Prunus spinosa = Schlehe
Rhamnus frangula = Faulbaum
Rhamnus catharticus = Kreuzdorn
Ribes uva-crispa = Weiße Stachelbeere
Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere
Rosa canina = Hundrose
Rosa glauca = Hechtrose
Rosa pimpinellifolia = Bibernellrose
Rosa rubiginosa = Wirtrose
Salix aurita = Ohrweide
Salix caprea = Salweide
Salix cinerea = Grauweide
Salix purpurea = Korbweide
Salix triandra = Mandelweide
Sambucus nigra = Holunder
Sambucus racemosa = Traubenholunder
Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Viburnum opulus = Wasserschneeball
- Liste 'Obstbäume'
Hochstamm = Mindest-Stammumfang 7 - 8 cm, Kronenansatz 1,8 m, inkl. Baumbock und Verblisschutz
- | Obst | Sorten | Enddurchm. Hochstamm |
|----------------------|--|----------------------|
| Apfel | Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Grauensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop, Elstar | 6 m |
| Birne | Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charnay, Pastorenbirne, Williams Christbirne | 6 m |
| Sauerkirsche | Schattenmorelle in Selektionen | 6 m |
| Südkirsche | Donissens Gelbe Knorpekirsche, Hedelfinger Riesenkirsche | 6 m |
| Pflaumen + Zwetschen | Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Renecloude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheim Frühzwetsche | 6 m |
- Liste 'Bäume'
Mindest-Pflanzenqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen
- | Botanischer Name = deutscher Name | ca. Durchmesser nach 30 Jahren | Enddurchmesser |
|--|--------------------------------|----------------|
| Acer campestre = Feldahorn | 6 m | 6 m |
| Acer platanoides = Spitzahorn | 9 - 13 m | 10 m |
| Acer pseudoplatanus = Bergahorn | 10 - 12 m | 15 m |
| Alnus glutinosa = Schwarzerle | 6 - 8 m | 8 m |
| Betula pendula = Birke | 6 m | 6 m |
| Carpinus betulus = Hainbuche | 8 - 10 m | 10 m |
| Castanea sativa = Ekastanie | 8 - 10 m | 10 m |
| Juglans regia = Walnuß | 6 - 12 m | 15 m |
| Prunus avium = Vogelkirsche | 7 - 10 m | 10 m |
| Prunus mahaleb = Weichselkirsche | 6 m | 6 m |
| Prunus padus = Traubenkirsche | 6 m | 6 - 8 m |
| Quercus robur = Eiche | 9 - 12 m | 20 m |
| Sorbus aucuparia = Eberesche | 4 - 6 m | 6 m |
| Sorbus aucuparia edulis = Ebbare Eberesche | 5 - 6 m | 6 m |
| Sorbus domestica = Speierling | 5 - 6 m | 6 m |
| Tilia cordata = Winterlinde | 9 - 13 m | 20 m |
| Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde | 7 - 10 m | 10 m |
| Tilia 'Rancho' = kleinkronige Winterlinde | 6 m | 6 m |
| Ulmus 'Lobel' | 6 m | 8 m |

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	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)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) P1 hier: Eingrünung zur freien Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2) Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) max. FH ≤ 10 m ü. EFH die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m über dem Erdgeschossfußboden (EFH) (siehe textliche Festsetzung NR. 1.2)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Fläche für Garagen und Stellplätze Fläche für Stellplätze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche Straßenbegrenzungslinie	

Bestand

	öffentliche Verkehrsfläche
	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Flurstücksgrenze
	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Böschung
	Höhenlinie
	Kanaldeckel
	vorhandener Kanal

KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen ()

RECHTSGRUNDLAGEN

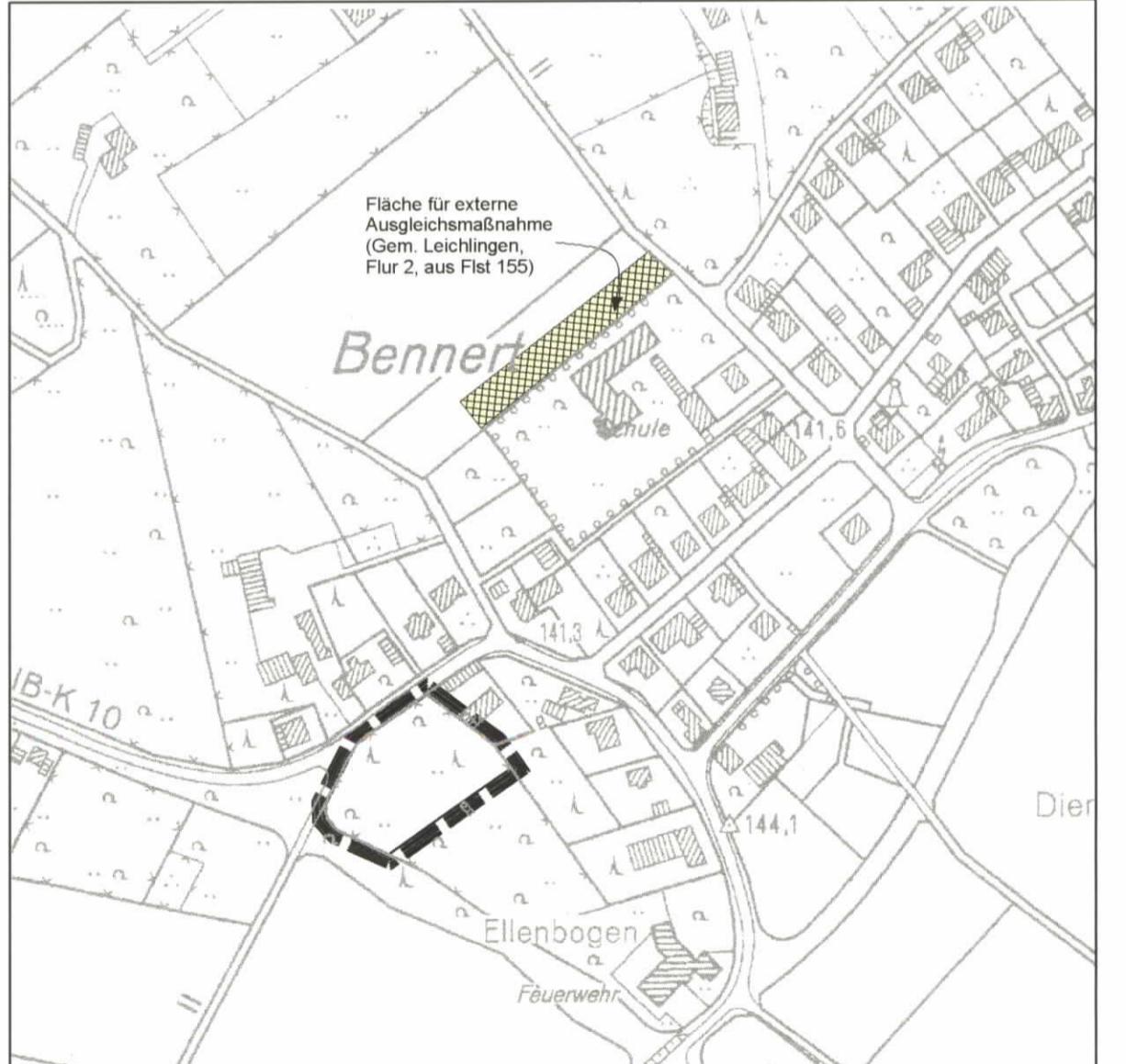
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 12.12.2006 (GV. NW 06 S.615)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - jeweils in der zuletzt gültigen Fassung
- Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- PÄSSLER, SUNDERMANN & PARTNER**
ARCHITECTEN STADTPLANER
WUPPERTALSTR. 94 A
51381 LEVERKUSEN

VERFAHRENSVERMERKE

Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 12 / 2006 wird als richtig bescheinigt.	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 08.02.2007 aufgestellt worden. Leichlingen, den 14.02.07
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Der Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 08.02.2007 wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 15.03.2007	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.05.2007 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 11.06.2007. Leichlingen, den 16.10.08
Leichlingen, den 16.10.08	Leichlingen, den 16.10.08
Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)	Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.10.07 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.07 bis 12.12.07 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 16.10.08	Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Leichlingen, den
Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)	Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 17.04.08 als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 12.04.08	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 22.08.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 16.10.08
Der Bürgermeister Bürgermeister	Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)



STADT LEICHLINGEN



Fläche für externe Ausgleichsmaßnahme (Gem. Leichlingen, Flur 2, aus Flst 155)

Bebauungsplan Nr. A 26

Bennert - K10

Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Maßstab 1 : 500