



WA	II
0,4	O
SD	E

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA:

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.

1.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft nachgewiesen werden.

1.4 Garagen / Carports

Offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich des Erschließungsweges, der Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Carports, Terrassen und im Bereich von Gebäudeteilen mit einer Sockelhöhe im Verhältnis zum natürlichen Gelände von mehr als 30 cm zulässig.

2.2 Sockelhöhe

Die sichtbare Sockelhöhe jedes Gebäudes darf im Mittel nicht mehr als 40 cm betragen.

2.3 Stützwände

Stützwände dürfen maximal eine Höhe von 60 cm haben und sind als Trockenmauern auszubilden.

2.4 Keller

Kellergeschosse sind in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) auszuführen.

2.5 Dächer

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte 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 von Giebelwänden entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 4,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten jeglicher Art im Bereich einer zweiten Dachebene (Spitzboden o.ä.) sind unzulässig.

2.6 Gestaltung der Dächer und Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur weiße Putzflächen und naturfarbene Holzverschalungen zulässig.

Als Farbe der Dacheindeckung ist nur anthrazit (nicht glänzend) zulässig.

3 Hinweise:

3.1 Überschwemmungsgebiet der Wupper

Das Planungsgebiet liegt im formal noch gültigen festgesetzten preußischen Überschwemmungsgebiet. Eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse ist nicht auszuschließen. Baumaßnahmen in Überschwemmungsgebieten bedürfen grundsätzlich einer Befreiung nach § 113 LWG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

3.2 Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet ist mit einem stark schwankenden Grundwasserspiegel meist tiefer als 1,30 m unter Gelände zu rechnen. Erdberührte Bauteile sind entsprechend abzudichten.

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

3.4 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)	BESTAND	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 22.06.06 aufgestellt worden. Leichlingen, den 09.07.07	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 22.06.06 wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 18.07.06 . Leichlingen, den 03.01.08 Der Bürgermeister i. A.
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)	Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal	Bürgermeister	(Fachbereichsleiterin)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.06 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.07 bis 02.02.07 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 03.01.08 Der Bürgermeister i. A.
z.B. FH 68,0 First- / Gebäudehöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß z.B. EFH 59,0 Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß	HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)	ENTFÄLLT, DA VEREINFACHTES VERFAHREN (Fachbereichsleiterin)	(Fachbereichsleiterin)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	O offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 4a(3) wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am 24.05.07 gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.05.07 ist der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom 01.06.07 bis 15.06.07 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 03.01.08 Der Bürgermeister i. A.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 06.09.07 als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 03.01.08 Der Bürgermeister i. A.
GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)	SD Satteldach Hauptfirstrichtung	Die nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen sind orange markiert.	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 13.09.07 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 03.01.08 Der Bürgermeister i. A.
SONSTIGE PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S.256) in der zuletzt gültigen Fassung. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der zuletzt gültigen Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung.	Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 12 / 2006 wird als richtig bescheinigt.
GFL 1 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit GFL 2 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Anlieger und als Müllsammelplatz der Anlieger am Abholtag Flächen für Carports und Abstellräume (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)	RECHTSGRUNDLAGEN	(Fachbereichsleiterin)	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes



Bebauungsplan Nr. 85 "Am Hüpplingsgraben"

Gemarkung Leichlingen, Flur 75, Maßstab 1 : 500