



Textliche Festsetzungen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 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) festgesetzt. Die Flächen von Terrassen und Zuwegungen sind nur in die Grundflächen nach BauNVO § 19 (4) Satz 1 mit einzubeziehen. Durchlässig gestaltete Stellplätze werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt.
 - Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
Die Baugrenzen können durch Balkone, Erker, untergeordnete Vorbauten und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 (3) i.V.m. § 18 BauNVO)
Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH, Traufhöhe - TH und Firsthöhe - FH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von aufstehender Wand und Dach. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes (siehe auch hinweisende Darstellungen).
 - Grundstücksgrößen** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Als Mindestgröße für Baugrundstücke wird festgesetzt: 300 m²
 - Wohneinheiten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird auf eine begrenzt.
 - Geländeveränderungen** (§ 9 (1) Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,0 m zum vorhandenen Gelände zulässig.
 - Garagen, Carports** (§ 12 (6) BauNVO)
Bei senkrechter Anordnung zur erschließenden Verkehrsfläche ist zu dieser ein Abstand von min. fünf Metern einzuhalten.
 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen an den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile der Wohngebäude müssen hierzu mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:
Lärmpegelbereich III Maßgeblicher Außenlärmpegel III Erforderliches Schalldämmmaß R_{w,eq} 35 dB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das auf den befestigten Flächen (Dachflächen und neu geplanten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u.ä.) wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, der Verbindungsweg (GFL-Fläche) und 75 % der privaten Stichwege sind mit Rasengrünflächen zu versehen.
Anpflanzangebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Baum-pflanzungen**
An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Acer campestre = Feldahorn, Endkronendurchmesser ca. 8 m, Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage ergibt sich im Rahmen der Ausbauplanung.
 - Dachbegrünung**
Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Müllstellplätze**
Die dauerhafte Aufstellung von Mülltonnen erfolgt auf den jeweiligen privaten Grundstücken. Die Mülltonnenstellplätze sind dauerhaft einzuräumen. Am Tag der Abholung sind die Tonnen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.
 - Stellplätze**
Pro Haus müssen 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück erstellt werden. Ein Stellplatz kann sich dabei vor der Garage oder dem Carport befinden.
 - Gestaltung der Dächer**
Dachgauben, Dachaufbauten und Dachschneitten sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/4 der zugehörigen Dachgauben, Dachaufbauten und Dachschneitten in zweiter Ebene nicht überschreiten. Die Verwendung glasierter Dachsteine und -platten bzw. sonstiger glänzender Dachendeckungen ist nicht zulässig.
 - Fassadengestaltung**
Fassaden sind überwiegend in weißem, grauem oder anthrazitfarbenem Material zu gestalten. Garagen sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.
 - Einfriedigungen / Einbauten**
Als Einfriedigungen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind zur Einfriedigung des Grundstücks nicht zulässig. Einfriedigungen und sonstige Einbauten müssen einen Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche halten.
- III. Hinweise und Empfehlungen**
- Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Leichlingen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Overath, Gut Eschal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, umgehend zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Kampfmittelbeseitigung**
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 / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdezernat NRW zu verständigen.
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
 - Alternativ, soweit eine Rodung vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogeltrufhöhlen oder Fleckermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- / ggf. auch Urspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnesträste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier, 02202-13 6788) vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.
 - Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
- Fachgutachten:**
- Versicherungsgutachten, Katastrophenschutz vom 25.06.2012
 - Schalltechnische Stellungnahme, Kramer Schalltechnik vom 19.07.2012
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung, NABU Naturschutzstation Leverkusen - Köln vom 27.06.2012
 - Verkehrsunterstützung, Brechtelheid und Nafie vom 06.02.2014
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekten Yvonne Gockemeyer vom 10.01.2019
- Einsichtnahme der Rechtsgrundlagen:**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt der Stadt Leichlingen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Grundstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Böschung</p> <p>Geländehöhe</p> <p>Kanaldeckel</p> <p>vorhandene Bäume</p> <p>zum Abriss vorgesehen</p>	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 18 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,35 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. EFH 66,5 TH 73,5 FH 76,0</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich) besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Straßenverkehrsflächen (privat)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Gehrecht für die Allgemeinheit Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger</p>	<p>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)</p> <p>Anpflanzen von Bäumen</p> <p>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 UND 25 BauGB)</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>die Unterteilung der Verkehrsflächen und die Lage der Bäume im Bereich der Verkehrsfläche</p> <p>Sichtdreiecke im Einmündungsbereich (Anfahrtsicht)</p> <p>geplante Grundstücksgrenzen</p> <p>SONSTIGE PLANZEICHEN</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</p> <p>Grünflächen (privat) Zweckbestimmung: Garten- / Weideland</p>	<p>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 24.09.2012, wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, am 08.10.2012</p> <p>Leichlingen, den 18.08.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>is</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18.12.1990 (GV NW S.666) am 25.06.2019 beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 18.08.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18.12.1990 (GV NW S.666) am 25.06.2019 beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 18.08.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 18.12.1990 (GV NW S.666) am 25.06.2019 beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 18.08.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>

