

WA1	WA2	WA3	WA4
0,3	0,3	0,3	0,3
II	II	II	II
SD 30° - 45°	SD 30° - 45°	SD 30° - 45°	SD 30° - 45°

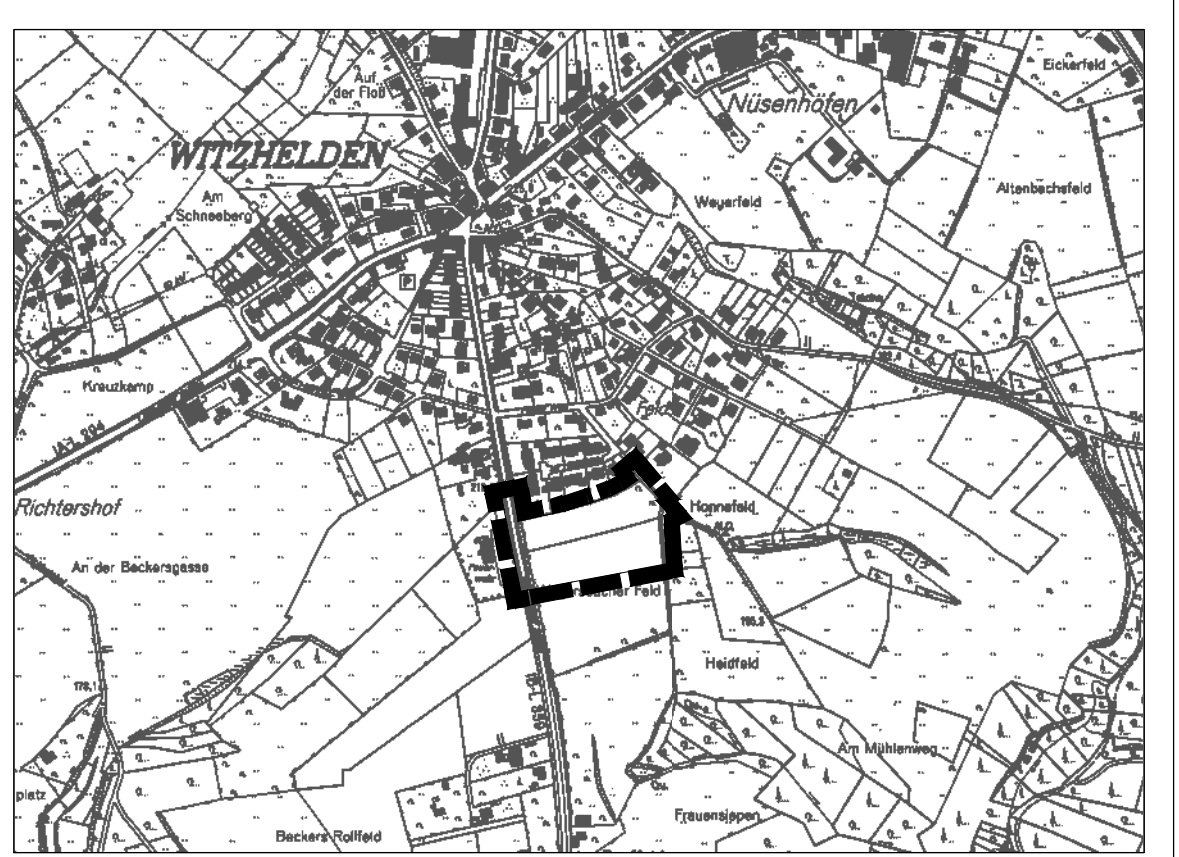
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO aufgeführten, außer die unter Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen genannten Nutzungen, ausnahmsweise zulässig.
- 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), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhen (NH). Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in einzelne Abschnitte unterteilt, für die unterschiedliche Höhen festgesetzt sind. Werden durch ein Gebäude zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in Anspruch genommen, ist für die Bestimmung der OKE und FH des Gebäudes die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeteil liegt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen darf die Größe der Baugrundstücke 400 qm nicht unterschreiten.
In den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen darf die Größe der Baugrundstücke 600 qm nicht unterschreiten.
- Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/Cp) zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den Baugrundstücken muss mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche betragen.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Dabei darf die kleinere Wohneinheit 30 % der Wohnfläche der größeren Wohneinheit nicht überschreiten.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 S. 1, 2 und 3 Nr. 2 bis 7 BauO NRW nicht zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Mülltonnen nicht zulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft-Wärmetauschern nicht zulässig.
- Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossenebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 67 BauO NRW, sofern den einzureichenden Bauunterlagen der entsprechende Nachweis beiliegt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenlinien setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße fest. Bautechnisch erforderliche Abweichungen sind zulässig.
Innerhalb der privaten Gärten sind Aufschüttungen und / oder Abgrabungen nur bis zu 0,8 m über bzw. unter der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche kann zur Erstellung der gem. textlicher Festsetzung 9 zulässigen Anlagen und Zufahrten von den festgesetzten Geländeformen abgewichen werden.
- Doppelhäuser und Hausgruppen**
Aneinanderrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dachendeckung und Fassade einheitlich zu gestalten.
- Dächer**
Die Dächer von Hauptgebäude sind ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30 - 45° auszuführen.
Die Dächer von überdachten Stellplätzen wie Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von max. 25° auszubilden. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.
Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachendeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Aufbauten wie Solaranlagen, Kamindachungen etc.
- Einfriedrungen**
Einfriedrungen sind als standortgerechte Heckenpflanzungen oder als Zaun-Hecken-Kombination zulässig. Dabei dürfen Zäune nur bis max. 1 m Höhe errichtet werden. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedrungen unzulässig. Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Abfallbehälter**
Private Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Hinweise**
1. **Bodendenkmäler**
Bei den Bodendenkmalen auftretende archaische Bodenfund- 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 11.03.1960 (GV.NW. S. 227/SVG. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. **Kampfmittel**
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfübrungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Leichlingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.
- Pflanzvorschlagsliste (zu Festsetzung 12.)**
Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Reihen sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus avellana Hasel
Crataegus laevigata zweifrigeliger Weißdorn
Crataegus monogyna einfrügliger Weißdorn
Deutzia gracilis Deutzie
Fagus sylvatica Rotbuche
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus laurocerasus Kirschlorbeer
Prunus spinosa Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Spirea arguta Schne-Spiree
Taxus baccata Eibe
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
4. **Eingriffe in Natur und Landschaft**
Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Planungsgruppe Weyersbacherfeld GbR zum Kauf der zum Ausgleich erforderlichen Ökotope (nach dem Bewertungsverfahren Ludwig 1991) des Rheinisch-Bergischen Kreises im gleichen Naturraum.
5. **Zeitfenster für Rodungsarbeiten**
Aus Artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - sollte die Rodung von zu entfernenden Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
6. **Räumliche Beschränkung der Baustellen**
Bei der Errichtung von Bauvorhaben sollen Baustellen wenn möglich räumlich auf die zukünftig überbauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt werden.
7. **Sichtdreieck**
Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck (gem. RAST 06) ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichtmässern, parkenden Kraftfahrzeugen und sich befindlichem Bereichs freizuhalten. Einfriedrungen und Einleitungen in Kombination mit Böschungen dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.
8. **Ergänzungen nach Offenlage**
9. **Einrichtung der Rechtsgrundlagen**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt der Stadt Leichlingen eingesetzt werden.
10. **Anlage und Fachgutachten**
- Begründung
- Umweltbericht
- Verkehrsgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung (Feuerwehr)
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehr)
- Archaische Untersuchung
- Baugrundgutachten

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	HINWEISENDE DARSTELLUNG (Karte-Festsetzungen)	Angerfragt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand: Dezember 2012 wird als richtig bescheinigt.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Grünfläche Öffentliche Grünfläche	geplante Stellplätze im Straßenraum Bogenschiemäß Parallelmaß	Haan, den 20.03.2015 gez. Leinfelder	Haan, den 20.03.2015 gez. Wichart
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 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 21 BauGB)	BESTAND Gebäude und Signaturen Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhennlinie Geländehöhe in m ü NN Kanaldeckel vorhandener Kanal	Offent. best. Verm.: Ing. Franz Leinfelder Wilhelmstraße 33 42781 Haan Tel.: 02129 / 8343-0 Fax: 02129 / 8343-30 vermessung@leinfelder-haan.de	Zur Projektarbeit 1 42781 Haan / Rheinland Friedrichstraße 1 42699 Solingen Tel.: 02129 / 782 20-0 Fax: 02129 / 782 20-10
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) FH Erstgeschossfußboden in Meter über Normalhöhen II Zahl der Vollgeschosse	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 18.04.2013 aufgestellt worden.	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 18.04.2013 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.10.2013 und 30.10.2013 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 15.10.2013 und 08.11.2013.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.12.2014 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der zur Zeit gültigen Fassung am 15.12.2014 bis 23.01.2015 öffentlich ausliegt worden.
o offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Dachneigung z.B. SD 30° - 45° Satteldach (SD) Mittels- / Höchstgrenze	RECHTSGRUNDLAGEN	Leichlingen, den 07.04.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister	Leichlingen, den 07.04.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Garagen / Carports Stellplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) geplante Höhenlinien geplante Straßenhöhen Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z. B. 2 und 3 gemäß DIN 4109	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 der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	Leichlingen, den 18.05.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Übersichtsplan



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 39
"Südlich Witzhelden - Weyersbacher Feld"
- Satzung -

Gemarkung Witzhelden
Flur 8
Maßstab 1:500
Stand: 12.02.2015