VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung. Stand: Mai 2019 Haan, den 14.10.20 ÖbVI Benoit Wilhelmstraße 33, 42781 Haan Tel. 02129 / 93 43 0 Fax: 93 43 30 info@vermessung-benoit.de	Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs ISR Innovativ in Stadt + Raum Haan, den 14.10.2020

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Leichlingen hat am 25.06.2020 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Leichlingen, den 27.11.2020 Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2020 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.07. bis 25.08.2020 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 27.11.2020 Der Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 16.05.2019 aufgestellt worden. Leichlingen, den 27.11.2020 Der Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.06.2019 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB am 08.07.2019. Leichlingen, den 27.11.2020 Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Leichlingen hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 15.10.2020 als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 27.11.2020 Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 15.10.2020 ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 27.11.2020 Der Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
GH max.	Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
////A////	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 4)

Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

	Erhalt: Baum (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.8)

Sonstige Planzeichen

St	Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa	Flächen für Tiefgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GFL 1	Geh- und Fahrradfahrrecht für Allgemeinheit sowie Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.1)
GFL 2	Geh- und Fahrradfahrrecht für Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.2)
GL	Geh- und Leitungsrecht für Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.3)
67	Bereich des maßgeblichen Außenlärmpegels in dB(A) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.1)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauONRW)

FD	Dachform für Hauptbaukörper: Flachdach (FD)
0 - 10°	Dachneigung für Hauptbaukörper
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorgartenzone (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.2)

Sonstige Darstellungen

#10,0	Die Linien verlaufen parallel zueinander
	Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
	Geradheitszeichen
	Sichtdreieck (siehe textlicher Hinweis Ziffer 1.6)

BESTAND

	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze
125	Flurstücksnummer
· 74,32	Geländehöhe in m ü. NN
	Abrisslinie Bestand
	Hecke
III	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
12	Hausnummer
HGH	Hauptgesimshöhe
OKE	Erdgeschossfußboden in m ü. NN
Fl,P,Ru,Schm,W	Dachform: Flachdach (Fl), Pultdach (P), Runddach (Ru), Schmetterlingsdach (Schm), Walmdach (W)
	Kanaldeckel (KD)
	Bestandsbaum
	Laterne
	Unterflur Hydrant
	Schacht
	Gulli

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1. Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Oberhalb des Erdgeschosses sind im allgemeinen Wohngebiet WA ausschließlich Wohnnutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie im Sinne des § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben zulässig.

1.3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausschließlich in der ersten Bauzeile entlang der Uferstraße zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von an Gebäude angrenzenden Terrassen und Hauseingängen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.3. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Tiefgaragen sind dabei mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Von der Überdeckung ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen, technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), Terrassen und Kleinkinderspielflächen.

2.4. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.5. Als Bezugshöhe von Gebäuden wird die Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgelegt.

Bei Gebäuden mit einem Flachdach wird die maximale Höhe des Gebäudes (GH max.) mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) bestimmt.

2.6. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Die o.g. technischen Anlagen sind jeweils von der Außenfläche der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m abzurücken. Treppenhäuser und Fluchttreppen sind davon ausgenommen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutz- bzw. Terrassentrennwänden ist um bis zu max. 3,0 m zulässig.

3.2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) auf maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

4.1. Für Außenwände von Gebäuden, die innerhalb der mit ///////-Schraffur gekennzeichneten Bereiche errichtet werden, gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Hinweis: Die gekennzeichneten Bereiche weisen ab den jeweils festgesetzten Baugrenzen eine Tiefe von 2,0 m auf.

4.2. Dabei beträgt innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Bereiche das erforderliche Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,23 H, in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen 0,17 H sowie in den mit „C“ gekennzeichneten Bereichen 0,33 H, mindestens jedoch jeweils 3 m. Von dieser Festsetzung unbenommen sind die Anforderungen an den Brandschutz.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Notwendige technische Anlagen, die dem Nutzungszweck der Tiefgarage dienen (z.B. Nottreppen, Be- und Entlüftungsanlagen, Entrauchungsanlagen) sind innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen ausschließlich bis zu einer Höhe von 76,5 m ü. NN zulässig; als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage (Rohbaumaß). Die oberirdische Einhausung von Rampenanlagen von Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) ist in den mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen ausschließlich bis zu einer Höhe von 74,00 m ü. NN zulässig; als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss des Daches (Attika).

5.3. Fahrradabstellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5.4. Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig in Form von Platz-, Wege- oder Verkehrsflächen, baulichen Anlagen zur Unterbringung und zum Abstellen von Fahrrädern und beweglichen Müllsammelbehältern gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.4., Kleinkinderspielflächen, notwendigen technischen Anlagen, die dem Nutzungszweck der Tiefgarage dienen (z.B. Nottreppen, Be- und Entlüftungsanlagen, Entrauchungsanlagen) sowie baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten, Kleinkinderspielflächen und Gemeinschaftsflächen (z.B. Sitzbänke, Sitzgruppen, ortsfeste Abfallbehälter, Spielgeräte) dienen.

5.5. In den jeweils den ebenerdig anschließenden Wohneinheiten zugeordneten Außenwohnbereichen (Wohngärten im Erdgeschoss) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur in Form von genehmigungsfreien Anlagen zur Gartengestaltung im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 10 e BauO NRW und ausschließlich bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² je Erdgeschoss-Wohneinheit zulässig.

5.6. In den festgesetzten Vorgartenzonen sind ausschließlich Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.4 sowie Platz-, Wege- oder Verkehrsflächen zulässig.

5.7. Auf den Decken bzw. Dachflächen von Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen), und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1. Die in der Planzeichnung mit „GFL1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

6.2. Die in der Planzeichnung mit „GFL2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

6.3. Die in der Planzeichnung mit „GL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen und werden durch Liniensignatur (———) bzw. die jeweiligen, überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.2. Im gesamten Plangebiet sind in Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftung oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 7.1, einzubauen.

7.3. Sofern in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung durch Standortveränderungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Ziffer 7.1 und 7.2 abgewichen werden.

8. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

8.2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist in den nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Dabei sind Baumarten aus der Pflanzvorschlagsliste zu verwenden. Im Bereich von Tiefgaragen oder unterbauten Grundstücksflächen sind Bäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballen. Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig.

8.3. Bei der Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und Einfriedungen (z.B. in Form von Hecken sind standortgerechte Gehölzarten aus der Pflanzvorschlagsliste zu verwenden.

Pflanzqualität:	mindestens 2 x verpflanzt, Containerware in 3-Liter-Töpfen.
Pflanzschema:	bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen, bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen.
Pflanzverband:	in mehrreihigen Strauchhecken sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen.

8.4. Dächer des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, erforderlichen Revisions- und Wartungswege sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge). Die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schließt eine Dachbegrünung nicht aus.

8.5. Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen) und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 0,4 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 0,8 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden. Die Decken sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen, sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).

8.6. Der per Eintrag im Plan zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum (Walnuss) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Richtlinien der RAS_LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege sind einzuhalten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Walnussbaums ist der Wurzelraum durch entsprechende Maßnahmen zu schützen, um die Erhaltung des Baumes im Zuge von Bauarbeiten sicherzustellen. Bei Abgang ist der Baum gleichartig spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Bei Abgang des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaums darf der Standort der Ersatzpflanzung vom festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m abweichen. Dabei sind mindestens die Abstände zu Nachbargrenzen gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW zu berücksichtigen. Bei einer Ersatzpflanzung ist folgende Stammbuschqualität mindestens einzuhalten: 5 x verpflanzt, 500-700 cm Höhe, mit Drahtballen.

8.7. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind Arten der folgenden Pflanzvorschlagsliste zu verwenden:

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Betula papyrifera	Papier-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus kousa	Hartriegel
Cornus officinalis	*Japanische Kornelkirsche*
Corylus avellana	*Gewöhnliche Hasel*
Elaeagnus angustifolia	*Schmalblättrige Ölweide*
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus ornus	*Blumen-Esche*
Ginkgo biloba	Ginkgo
Koelreuteria paniculata	*Blasenbaum*
Magnolia x soulangeana	*Tulpen-Magnolie*
Malus domestica	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Parrotia persica	*Eisenholz*
Prunus sargentii	*Bergkirsche*
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbirne
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne

8.8. Bei der Anpflanzung von Einfriedungen sind Arten der folgenden Pflanzvorschlagsliste zu verwenden:

Strauchhecken und Strauchpflanzungen:

Cornus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Schnitthecken:

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Rank- und Kletterpflanzen:

Aristolochia duriur	Pfeifenwinde
Clematis ‚Sorten'	Waldrebe in Sorten
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera ‚Sorten'	Geißblatt in Sorten
Parthenocissus tricuspidata ‚Sorten'	Wilder Wein in Sorten

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1.1. Dachgestaltung

Auf den Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden und oberirdischen Gebäudeteilen sind in Summe notwendige technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge) nur auf einer Fläche von maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Zusätzlich dazu sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie in Summe auf einem weiteren Flächenanteil von maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche. Die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schließt eine Dachbegrünung nicht aus. Auf den Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden und oberirdischen Gebäudeteilen sind notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie jeweils von der Außenfläche der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m abzurücken. Treppenhäuser und Fluchttreppen sind davon ausgenommen. Ausgenommen von den zuvor genannten Festsetzungen sind Dachflächen von Tiefgaragen (einschließlich deren Zufahrten) und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen).

1.2. Vorgartenzonen

Die Vorgartenzonen sind per Eintrag im Plan gekennzeichnet. Die Tiefe der Vorgärten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Die festgesetzten Vorgartenzonen sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz-, Wege- oder Verkehrsflächen sowie die gemäß textliche Festsetzung Ziffer 5.4 in den Vorgartenzonen zulässigen Nebenanlagen.

1.3. Werbeanlagen

Ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 10 BauO NRW sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Fläche zulässig. Je werbender Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sind unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

1.4. Standorte von Abfallsammelbehältern und Fahrrädern

Private bewegliche Abfallsammelbehälter dürfen zur dauerhaften Unterbringung nur innerhalb von Gebäuden, auf eingefriedeten Flächen oder eingefriedeten Einhausungen (Mülltonnenabstellplätze) aufbewahrt werden. Die Einfriedung von Mülltonnen- und Fahrradabstellplätzen oder Mülltonnen- und Fahrradeinhausungen ist auch innerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen gemäß örtlicher Bauvorschrift Ziffer 1.2) bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

1.5 Anzahl von Stellplätzen

Gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass je 100 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche mindestens 1,0 Kfz-Stellplätze für Anwohner, 0,2 Kfz-Stellplätze für Besucher sowie 1,7 Fahrrad-Stellplätze zu errichten sind.

Bei der Ermittlung der oberirdischen Bruttogeschossfläche ist die Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO zu berücksichtigen. Des Weiteren sind nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen oberirdischen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche mitzurechnen.

C. HINWEISE

1.1. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

1.2. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen, Holzstapeln, Schnittgutwällen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.
- Maximal 2 Wochen vor Beginn von Abrissarbeiten sind bestehende Gebäude unter artenschutzrechtlicher Begleitung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu prüfen und ggf. Maßnahmen einzuleiten. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so sind Abbruchtätigkeiten bis auf Weiteres anzuhalten und die betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier, 02202-13 6798) aufzunehmen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung von Baustellen (Baustellentätigkeit) sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Die Beleuchtung des Plangebietes sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung nach oben und in horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend vermieden wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.
- Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden, insbesondere an den gehölzexponierten Gebäudefassaden, zu prüfen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Leichlingen und dem Projektträger.

1.4. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leichlingen, Gemarkung Leichlingen: 0 / R

Es wird darauf hingewiesen, dass die oben genannte DIN 4149:2005 durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt wurde. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

1.5. Verwendung von Mutterboden, vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Sollten bei den Bauarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen.

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

1.6. Sichtfreihaltung

Innerhalb der per Eintrag im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke sind, im Sinne der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m (Sichtfeld) von ständigen Sichthindernissen (z.B. oberirdische bauliche Anlagen, parkende Kraftfahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Bäume, parkende Fahrräder, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind zulässig, sofern die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, nicht beeinträchtigt wird.

1.7. Geförderter Wohnungsbau

Im Plangebiet sind mindestens 30 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Wohnfläche ist gemäß Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Die jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind einzuhalten. Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Leichlingen und dem Projektträger.

1.8. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können in der Verwaltungsnebenstelle der Stadt Leichlingen, Stadtplanungsamt, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

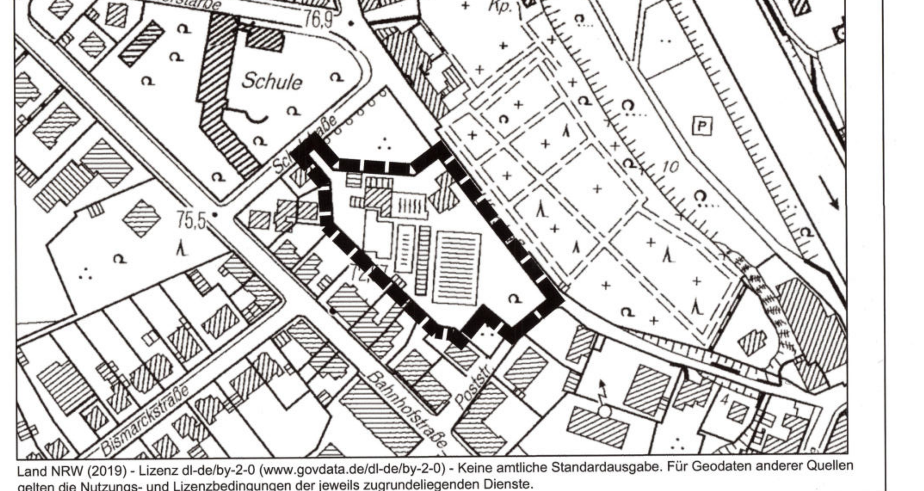
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. 304a).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S.193).

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1:2500



Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

BLÜTENSTADT
LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 105
"Uferstraße"

Gemarkung Leichlingen Flur 60
Maßstab 1:500 Stand: 22.05.2020