

Die textlichen Festsetzungen wurden unter „II.“, letzter Absatz in „orange“ gestrichelt und wie folgt unter Punkt „V.“ aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11. Juli 2002 ergänzt:

**V. Zweckbestimmung und Art der Nutzung**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hoteldorfes, bestehend aus einem Hauptgebäude und 5 weiteren Gebäuden, geschaffen werden. Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sind nur die zu einem Hotel gehörenden zentralen Einrichtungen wie Empfang, Büro, Küche, Frühstücksraum, Lagerräume usw. zulässig. In den 5 anderen Gebäuden dürfen nur Hotelzimmer mit den dazu gehörenden Nebenräumen eingerichtet werden. Ausnahmsweise können auch Apartments mit einer Größe von bis zu 40 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn die Gesamtfläche der Apartments 20% der Gesamtfläche der bereits vorhandenen oder gleichzeitig gebauten Hotelzimmer nicht übersteigt. Die Apartments dürfen nur zur vorübergehenden Unterbringung von Gästen im Rahmen eines Hotelbetriebes genutzt werden. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Leichlingen, den 23. Juli 2002  
Der Bürgermeister

*(Handwritten signature)*

**Textliche Festsetzungen**

**I. Festsetzung gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

Müllbehälter sind durch Bepflanzung freier Einsicht zu entziehen.

**II. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Firsthöhen (FH) und die Erdgeschossfertigbodenhöhen (EFFH) sind aus den einzelnen überbaubaren Flächen zu entnehmen und beziehen sich auf Normal Null (NN).  
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich der Zuwegungen und Terrassen zulässig. Ausnahmsweise sind an den übrigen Gebäudesellen Abgrabungen und Vertiefungen nur vor Fenstern oder in einer Gesamttiefe von max. 2,50 m je Hausseite in einer Höhe (= Geländedifferenz) von 1,00 m sowie einer Tiefe von 0,75 m zulässig.

Die Traufhöhen sind taleilig bis max. 5,0 m, beidseitig bis max. 6,0 m bezogen auf die EFFH-Höhe zulässig (s. Skizzen). (Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachstuhl, gem. § 6 BauO NRW)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung (BauVV) sind ausgeschlossen.

**III. Sonstige Festsetzungen**

Die Dachdeckung mit Dachpfannen, Betondachsteinen oder Natur- bzw. Kunstschiefer ist mit dunklen, gedöckerten Farben vorzuziehen. Die Eindeckung von Dachgauben und Dachaufbauten muss farblich der des Hauptdaches entsprechen.  
Dachflächen mit Solaranlagen sind von den Materialangaben bei der Dachdeckung im Einzelfall ausnahmsweise ausgenommen, soweit sie dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch unliegend sind.  
Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dachschichten sind einzeln oder zusammen, bis max. 1/3 der Breite der darunter liegenden Außenwand zulässig. Der Abstand zum First und zur Traufe (ohne Dachüberstand) muss mind. 1,0 m, der Abstand zur Giebelaußenwand mind. 1,25 m betragen.  
Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Umgrenzungen zulässig. Garagen, Carports o. ä. sind unzulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Als versiegelte Flächen gelten alle mit Materialien belegte/bearbeitete Flächen, außer in Splitt verlegte und mit Splitt aufgefüllte (Rasen-) Gärten.  
Pflasterflächen, deren Steine mit rundem Durchmesser 3,0 cm Fuge verlegt sind. Die Fugen müssen ausschließlich mit Splitt verfüllt sein.

IV. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9, Abs. 1, Ziffer 25 Buchstabe a) BauGB  
Während der Bauphase ist der auf dem Gelände vorhandene Oberboden nach dem aktuellen Stand der Technik zu sichern. Auch der Rohboden ist vor Verschmutzung u. a. zu schützen.  
Die angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung bzw. unmittelbar anschließend durchzuführen. Dabei sind die Pflanzarbeiten in der auf die Fertigstellung folgender Pflanzzeit vorzunehmen.

IV.1 Beseitigung von Regenwasser  
Das Regenwasser der Dachflächen ist gem. dem Landschaftspflegischem Begleitplan über Wiesenmäden zu versickern.

IV.2 Sonstige Vegetationsbereiche  
Die Flächen im Eingriffsbereich, die nicht von Gebäuden, Wegen, Gehölzflächen und Versickerungsmulden bedeckt sind, sind mit einer Wildblumen- und Kräutermischung ohne Gras einzusäen.

IV.3 Beseitigung von Regenwasser  
Das Regenwasser der Dachflächen ist gem. dem Landschaftspflegischem Begleitplan über Wiesenmäden zu versickern.

IV.4 Sonstige Vegetationsbereiche  
Die Flächen im Eingriffsbereich, die nicht von Gebäuden, Wegen, Gehölzflächen und Versickerungsmulden bedeckt sind, sind mit einer Wildblumen- und Kräutermischung ohne Gras einzusäen.

IV.5 Erhalt vorhandener Gehölze  
Gehölze, die nicht im unmittelbaren Bereich der Baulichkeiten liegen, sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Abstümpfung, Stammstütze u. a.) während der Ausführung vor Schädigungen zu schützen.  
Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit Arten der Liste „Gehölzflächen“ bzw. „Einzelbäume“ zu erfolgen.

IV.6 Pflanzung von Bäumen  
F3 Einzelbäume  
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 20 Bäume mit einem Mindest-Kronendurchmesser von 6 cm in die Liste „Einzelbäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

IV.7 Sonstige Vegetationsbereiche  
Die Flächen im Eingriffsbereich, die nicht von Gebäuden, Wegen, Gehölzflächen und Versickerungsmulden bedeckt sind, sind mit einer Wildblumen- und Kräutermischung ohne Gras einzusäen.

Vorgesichtete Anlagen zur Regenwasserumsetzung sind zulässig und werden empfohlen.

Das Niederschlagswasser aus der mit Geh- Fahr- und Lettungsgeschicht (G, F, L) belegten Fläche ist innerhalb derselben auf der Rasenfugenplasterfläche bzw. in Pflanzflächen neben der gepflasterten Fahrspur zu versickern.

Alternativ ist die Verwendung von Rasenfugenplaster mit mind. 3 cm breiten Fugen, splittgefüllt, zulässig.  
Das Niederschlagswasser aus der mit Geh- Fahr- und Lettungsgeschicht (G, F, L) belegten Fläche ist innerhalb derselben auf der Rasenfugenplasterfläche bzw. in Pflanzflächen neben der gepflasterten Fahrspur zu versickern.  
Alternativ ist die Verwendung von Rasenfugenplaster mit mind. 3 cm breiten Fugen, splittgefüllt, zulässig.

IV.2 Stellplätze  
Diese sind mit Rasenfugenplaster zu befestigen. Die Fugenbreite muss mindestens 3 cm betragen. Für Drain- und Tragschicht sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenvertiefung hat mit Grauwackespült zu erfolgen. Die Verwendung von Hochdruckbeton, Mörtelvermischung u. a. ist nicht zulässig.

IV.3 Befestigte Flächen  
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.  
Die mit G, F, L belegte Fläche ist im reinen Fahrbereich in einer Breite von 3 m Breite zu pflastern. Die restlichen 1,75 m sind hier als Rasenfugenplaster mit mind. 3 cm breiten, splittgefüllten Fugen, auszuführen.  
Außerhalb der mit G, F, L belegten Fläche ist für Gebäudezuwegungen, Terrassen u. a. nur Rasenfugenplaster zulässig. Die Fugenbreite muss mindestens 3 cm betragen. Für Drain- und Tragschicht sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenvertiefung hat mit Grauwackespült zu erfolgen.

Die Verwendung von Hochdruckbeton, Mörtelvermischung u. a. ist nicht zulässig.  
Weitere Fußwege (z.B. „Sportwege“) an der Oberseite sind als Schotterrasen oder als Mulchwege auszubilden.

IV.4 Flächen mit Pflanzgeboten  
F1 Oberholze:  
Es sind Hochstämme lt. Liste „Obstgehölze“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten.  
F2 Gehölzflächen:  
Es sind Sträucher der Liste „Gehölzflächen“ im angegebenen Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IV.5 Erhalt vorhandener Gehölze  
Gehölze, die nicht im unmittelbaren Bereich der Baulichkeiten liegen, sind durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Abstümpfung, Stammstütze u. a.) während der Ausführung vor Schädigungen zu schützen.  
Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit Arten der Liste „Gehölzflächen“ bzw. „Einzelbäume“ zu erfolgen.

IV.6 Pflanzung von Bäumen  
F3 Einzelbäume  
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 20 Bäume mit einem Mindest-Kronendurchmesser von 6 cm in die Liste „Einzelbäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

IV.7 Sonstige Vegetationsbereiche  
Die Flächen im Eingriffsbereich, die nicht von Gebäuden, Wegen, Gehölzflächen und Versickerungsmulden bedeckt sind, sind mit einer Wildblumen- und Kräutermischung ohne Gras einzusäen.

IV.8 Stützmauern u. a.  
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind als Trockenmauern auszuführen. Dabei ist regional vorkommendes Material (Grauwacke) zu verwenden. Es ist zulässig, Naturstein und/oder Ziegel/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.  
Bei entsprechenden statischen Erfordernissen sind Drainage-Geböten mit Steinfüllung im unmittelbaren Baubereich durchzuführen. Wenn erforderlich, sind die Drainagen durch Ziegelsplitt/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.

Bei entsprechenden statischen Erfordernissen sind Drainage-Geböten mit Steinfüllung im unmittelbaren Baubereich durchzuführen. Wenn erforderlich, sind die Drainagen durch Ziegelsplitt/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.

Hinweise:  
Zu beachten sind:  
- Landschaftspflegischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 06. 10. 2001.

Kommunaldirektor: Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfählgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

**Gehölzlisten**

Obstgehölze:  
Pflanzqualität Hochstamm = Kronenansatz 1,8 m, Mindest-Stammumfang 8-10 cm

Apfel	Champagner Renetta, Gelber Edelapfel, Goldparmane, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Birne	Boscos Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charnou, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen
Südkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Pflaumen und Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Roncedaue, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Die Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Gehölzflächen:  
Mindest-Pflanzqualität 2 X verpflanzt, Höhe 80-100 cm bzw. 100-125

Gattung und Art	deutsch	Raster	Gattung und Art	deutsch	Raster
Acer campestre	Feldahorn	1,5m	Prunus spinosa	Schlehe	1,5m
Carpinus betulus	Hainbuche	2,0m	Prunus robur	Stieleiche	2,0m
Cornus sanguinea	Hartriegel	1,0m	Rhamnus frangula	Faulbaum	1,0m
Corylus avellana	Hasselnuss	1,5m	Rosa canina	Hundsrose	1,0m
Crataegus monogyna	Weißdorn	1,5m	Rosa rubiginosa	Weinrose	1,0m
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen	1,0m	Salix caprea	Salweide	1,5m
Fagus sylvatica	Rotbuche	2,0m	Sambucus nigra	Holunder	1,5m
Ligustrum vulgare	Liguster	1,0m	Sorbus aucuparia	Eberesche	1,5m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	1,0m	Viburnum opulus	Wasserschneeball	1,0m
Prunus padus	Traubenkirsche	1,5m			

Einzelbäume:  
Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3X verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, ohne Ballen

Betula pendula	Birke	Prunus pedus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holzbirne	Sorbus domestica	Sperlerling
Fraxinus excelsior	Eiche	Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde

Obstgehölze lt. Auflistung unter Obstgehölze

Südl. der mit G, F, L belegten Fläche sollte eine standortgerechte Einzelaubartreihe aus Carpinus betulus u. a. Hainbuche als Hochstamm gepflanzt werden.

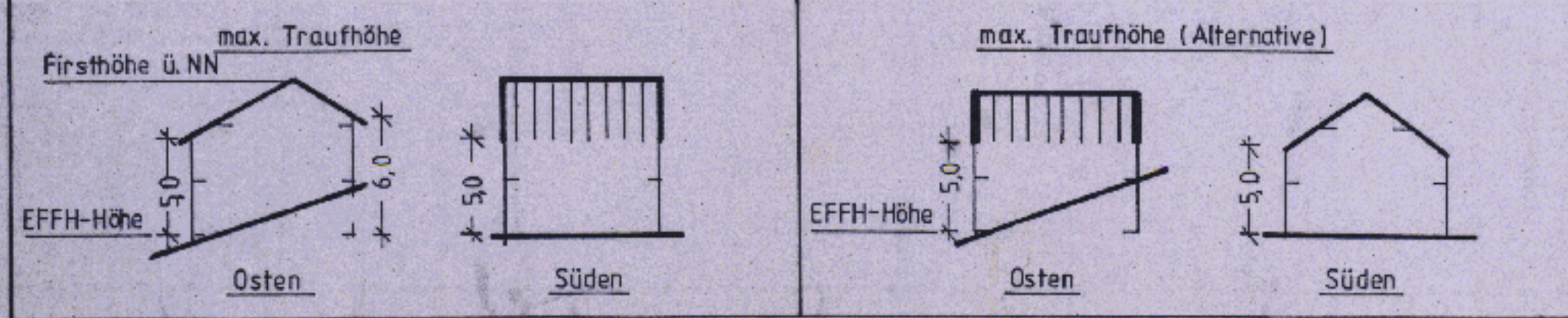
Bei dem Straßenraum zur Anbindung nach Witzhelden und Leichlingen sollen für abgängerle Stellen entsprechende Neupflanzungen vorgenommen werden. An den sonstigen Stellen können dabei Obstgehölze und an den eher beschatteten Stellen entsprechende Einzelbäume lt. Auflistung verwendet werden.

IV.8 Stützmauern u. a.  
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind als Trockenmauern auszuführen. Dabei ist regional vorkommendes Material (Grauwacke) zu verwenden. Es ist zulässig, Naturstein und/oder Ziegel/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.  
Bei entsprechenden statischen Erfordernissen sind Drainage-Geböten mit Steinfüllung im unmittelbaren Baubereich durchzuführen. Wenn erforderlich, sind die Drainagen durch Ziegelsplitt/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.

Bei entsprechenden statischen Erfordernissen sind Drainage-Geböten mit Steinfüllung im unmittelbaren Baubereich durchzuführen. Wenn erforderlich, sind die Drainagen durch Ziegelsplitt/Klinker als entsprechendes Abbruchmaterial einzubringen.

Hinweise:  
Zu beachten sind:  
- Landschaftspflegischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 06. 10. 2001.

Kommunaldirektor: Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfählgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.



**BAU- UND BAULICHHEITEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauGB

**VERKEHRSFÄHIGKEIT**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**GRÜNLÄNDER**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ANZEIGEN**  
§ 9 Abs. 5 BauGB und Wasserleitlinie

**ANFERTIG NACH KAPITELUNTERLAGEN UND ORTLICHER AUFGABUNG**  
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand wird als richtig besichtigt.

**FÜR DIE STÄDTBAULICHE ERARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**OFFERT: BEST. VERM.-INGENIEUR**

**DIESER PLAN IST GEMÄß § 2 (1) BAUGB IN DER FASUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) DURCH BESCHLUß 368 RATES DER STADT LEICHLINGEN VOM 26.02.1998 AUFGESTELLT WORDEN**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**DIE AUFLÖSUNGSBESCHLUß DES RATES VOM 26.02.1998 WURDE GEMÄß § 2 (1) BAUGB AM 08.05.1998 ORTSBLICH BEKANNT GEMACHT**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**NACH ORTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 15.03.91 ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AM BAUPLAN GEMÄß § 3 (1) BAUGB AM 26.03.91 AUFGESTELLT WORDEN**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**NACH ORTSBLICHER BEKANNTMACHUNG AM 15.03.91 ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AM BAUPLAN GEMÄß § 3 (1) BAUGB AM 26.03.91 AUFGESTELLT WORDEN**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 DES BAUGB IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 4 UND 29 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 13.08.1984 (GV NW S. 475) AM 15. NOV. 2002 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**GEMÄß § 10 (3) BAUGB UND GEMEINDEORDNUNG IST DER SATZUNGSBESCHLUß AM ORTSBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**MIT INKRAFTTRETEN DIESER PLANES TRETEN AUCH KRÄFTIG**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

**UND SOWEIT VOM PARLAMENT ERFASST DIE ENTSPRECHENDEN TEILE DES**  
Leichlingen, den 18. DEZ 2001

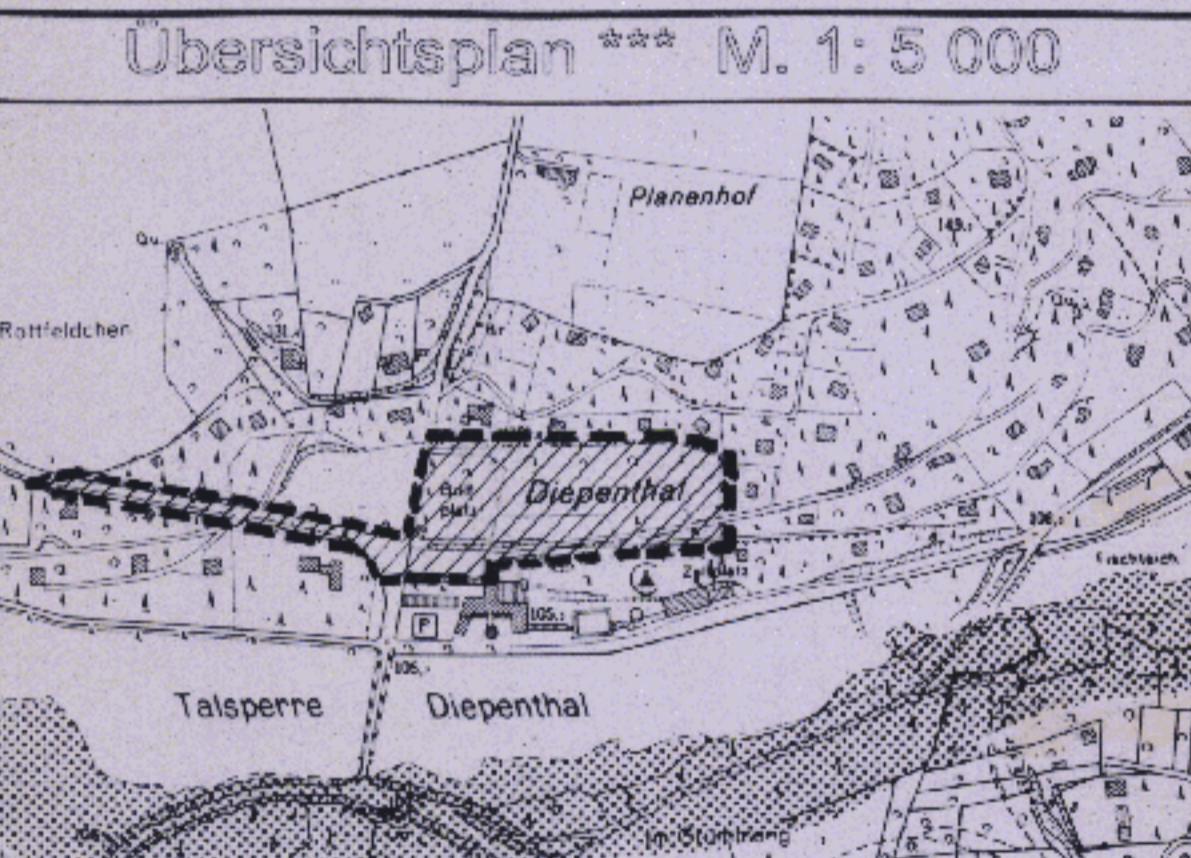
**GEMARKUNG LEICHLINGEN FLUR 12 MAßSTAB 1: 500**

**SO Hoteldorf**

0	^23-35°
0,2	EFFH= siehe FH= Eintrag

Nach erneuter ortsbl. Bekanntmachung am 23. Juli 2002 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 07. August 2002 bis 08. September 2002 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 23. SEP. 2002  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
*(Handwritten signature)*  
Freuschen  
(Technischer Dezernent)



**Stadt Leichlingen**

**Bebauungsplan Nr. 70 "Hoteldorf Diepental"**

**Gemarkung Leichlingen Flur 12 Maßstab 1: 500**