

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Als Oberkante First gilt die Oberkante Schnittpunkt Dachhaut der Dachfläche.
- 3. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Immissionschutz (§ 1 Satz 1 Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen der nördlich gelegenen L 359 sind die Außenteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche ohne separate Fuß- und Radwegführung, die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.
- 5. Garagen, Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen auf den Baugrundstücken sind mit einem Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.
- 6. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudedeckung) unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
- B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG**
Die Hauptbaukörper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 40° auszuführen. Dachgauben und Zwerggiebel sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben darf max. 50% der Traufbreite der zugehörigen Gebäudeseite betragen. Für die Dächer ist eine dunkle Eindeckung zu wählen. Die Dächer und Fassaden baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und Farbe auszuführen. Für Gebäudewandflächen sind Kunststoffverkleidungen unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.
- C) GRÜNORDNUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Pflanzen gemäß der Pflanzliste zu verwenden.
- 1. Stellplätze Zufahrten**
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässige sind Schotterrasen, Rasengittersteine mit Spülöffnung, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasterfugen (mind. 3 cm umlaufend).
- 2. Ausgleichsflächen**
Die südöstlich befindlichen Grünlandfläche mit vereinzelten Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch die Anpflanzung geeigneter Obstbaumarten zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und in extensive Wiesen- und Weideflächen umzuwandeln. Eine Extensivierung kann dabei in Form einer 1-2 schürigen Wiese oder als extensive Weidefläche geschehen. Die Besitzstärke an Weideland darf dabei den Faktor 2 nicht überschreiten. Die Besitzstärke ergibt sich aus:
$$\text{Besitzstärke (dtha)} = \frac{\text{Gesamtgewicht aller Weidetiere (dt)}}{\text{gesamte Weidefläche (ha)}} \leq 2$$

Zwischen der neugeplanten Wohnbebauung und der vorhandenen Hofstelle ist gemäß Eintrag im Plan eine Obstwiese neu anzupflanzen.
- 3. Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind dabei soweit möglich, zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden-, und Bodendeckerpflanzen begrünt werden.
- 4. Grünfläche längs der L 359**
Auf der Grünfläche längs der L 359 ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen.
- 5. Einfriedung**
Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
- 6. Garagenwände**
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 7. Müllboxen**
Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 8. Bodenaushub/ Erdanschüttungen**
Der aus den Baumaßnahmen anfallende überschüssige Bodenaushub ist nach den aktuellen abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Erdanschüttungen auf Ausgleichsflächen sind nicht zulässig.
- D) HINWEISE**
- 1. Pflanzliste**
- 1.1 Vorschlagslisten mit heimischen "alten Obstbaumarten".**
Pflanzqualität:
Hochstamm, gemäß Gütebestimmungen des BdL, 2jährig gepflanzt, Stammhöhe mind. 180-200 cm, Stammumfang mind. 7 cm, 4 kräftige Triebe einsch. Leittrieb.
Apfelsorten:
Befruchtersorten Sorten, die Befruchter benötigen:
Dümler Rosenapfel Kaiser Lebel
Gelber Edelapfel Kaiser Wilhelm
Grahms Jubiläumspfeffel Rheinischer Bohnapfel
Hauxapfel Riesenbalken
Maunzenapfel Roter Boskop
Ontarioapfel Winterambur
Prinz Albrecht
Rheinischer Krummstiel
Rote Sternmnette
Schafnase
Weißer Winterlockenapfel
Birnensorten:
Befruchtersorten Sorten, die Befruchter benötigen:
Boscs Flaschenbirne Alexander Lucas
Conference Gute Graue
Gellerts Butters Pastorenbirne
Gute Luise
Köstliche aus Chameu
Madame Verte
Neue Poiteau
Oberstreichliche Weinbirne
Von Tongern
- 1.2 Vorschlagslisten mit heimischen Gehölzen II. und III. Ordnung:**
Gehölze II. Ordnung (Blüme):
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Ilex aquifolium Stechpalme
Salix fragilis Knack-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Salix viminalis Korb-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Wild-Kirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Pyrus communis Wild-Birne
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Gehölze III. Ordnung (Sträucher):
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Cytisus scoparius Besen-Ginster
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Eucornus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Rainweide
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus mahaleb Stein-Weichsel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugosa Apfel-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 2. Bodenkämaler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, vorzugsweise zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.



<p>BESTAND Gebäude und Signaturen</p> <p>Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldäcke vorhandener Kanal</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11-15 BauNVO)</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO) GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO) SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-18 BauNVO)</p> <p>II als Höchstmaß II-IV als Mindest- und Höchstmaß I + D Dachgeschoss als Vollgeschöß zwingend D Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) 0,7 Baumassenzahl (BMZ)</p> <p>Höhe baulicher Anlagen m über NN als Höchstmaß TH Traufhöhe } Siehe Textliche Festsetzungen FH Firsthöhe } ≤ gleich oder kleiner > gleich oder größer</p>	<p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise abwachsene Bauweise Baulinie Baugrenze</p> <p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Feuerwehr</p> <p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet</p>	<p>VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsbenutzter Bereich</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrt Einfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Bahnanlagen</p> <p>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTWIRTSCHAFTUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)</p> <p>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Abklärung</p> <p>HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p>Oberirdisch Unterirdisch Die Kanalarbeit/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzart sind im Plan festzusetzen</p> <p>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRÄUUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)</p> <p>Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abräuungen</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald</p>	<p>GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Sportplatz Spielplatz Parkanlage Dauerkleingärten Friedhof</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>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe d) BauGB)</p> <p>KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiet Wasserflächen Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung Abwasserleitung</p> <p>GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>Dachneigung z.B. D < 20° flacher als D > 20° steiler als D 20° - 48° Mindest- / Höchstgrenze FH Firsthöhe FFH Fertigfußbodenhöhe</p>	<p>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Sargen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>St. Stellplätze Ga. Garagen C. Carport Tga. Tiefgaragen GGB. Gemeinschaftsstellplätze GGA. Gemeinschaftsgaragen Sp. Spielplatz Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gehrecht zugunsten der Anlage Erreichte/Leitungsrechter Allgemeinheit Geplante Höhe (§ 9 Abs. 2 BauGB) Fassaden mit Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB) Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkerhungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG</p> <p>1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen. 3. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen geplanten Gebäude. 4. Die Gliederung der Grün- und Ausgleichsflächen</p> <p>Geplante Obstbaumstandorte Grünlandnutzung Obstbaumwiese Die geplanten Muldenversickerung</p>	<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der zur Zeit gültigen Fassung. (BauNVO) BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung. (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung. (PlanZV) Planzeichenverordnung 1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). (BauNVO) BauNVO BaunVO (GV. NRW. Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung. GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. Nr. 18 vom 13.04.2000, S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung. Angewendet nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes wird als richtig bescheinigt. Haan, den 10.08.2002</p> <p>O.ö. V. Franz Leinfelder Wipfelmstraße 33 42781 Haan</p> <p>Leichlingen, den 09.10.03 Der Bürgermeister Hofstede</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.03.03 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 07.04.03</p> <p>Leichlingen, den 09.10.03 Der Bürgermeister Hofstede</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.03 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 13.10.03 bis 21.11.03 öffentlich ausgestellt worden.</p> <p>Leichlingen, den 23.03.04 Der Bürgermeister Hofstede</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.03 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 14.07.2004 genehmigt. Az.: 35.2.12-75-2/04 Köln, den 14.07.2004 Bezirksregierung-Köln Im Auftrag Wijmer</p> <p>Leichlingen, den 23.03.04 Der Bürgermeister Hofstede</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475) am 18.05.04 als Planung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den 23.03.04 Der Bürgermeister Hofstede</p> <p>Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft und, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des Leichlingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Übersichtsplan</p> <p>STADT LEICHLINGEN</p> <p>Bebauungsplan Nr.A20 Bergerhof/ Waltenrath</p> <p>OFFENLEGUNGSBEKEMPLAR 1. AUSFERTIGUNG</p> <p>Maßstab 1 : 500 Gemarkung: Leichlingen, Flur 1 gez. v.K</p> <p>Plot Datum: 20.08.2003</p>
---	---	---	---	---	--	---