



### Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Höhe und Höhenlage der Gebäude**  
Die maximal zulässige Höhe über NN der straßenseitigen Eingangsebene / Erdgeschossfußboden (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt. Bei Pultdächern gilt als First der obere Schnittpunkt der Außenkante des Firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO).
  - Geländeveränderungen**  
Die innerhalb des Plangebietes entsprechend dargestellten Höhenlinien setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1 m über bzw. unter der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig (§ 9 Abs. 1, Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB).
  - Baugrenzen**  
Die Baugrenzen können talseitig durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden.
  - Führung von Versorgungsleitungen**  
Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 13 BauGB).
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)
- Stützwände**  
Stützwände dürfen maximal eine Höhe von 100 cm haben. Im Bereich der Hausgärten (zwischen überbaubarer Fläche und Maßnahmenfläche) sind diese als Trockenmauern auszuführen.
- Stellplätze**  
Pro Wohninheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
  - Beseitigung von Regenwasser**  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen (Mulden, Rigidolen etc.) innerhalb der Ausgleichsfläche am unteren Rand zu versickern. Bei Wegen, Terrassen, Zufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen u. in angrenzende Vegetationsbereiche zu versickern.
  - Maßnahmenfläche Obstwiese**  
In der entsprechend gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind Obst-Hochstämme mit standortgerechten, vorwiegend alten Sorten (s. Liste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der folgenden Vegetationsperiode weitgehend zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.
- Hinweise:**
  - Kampfmittelbeseitigung**  
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Baubearbeitung sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.
  - Bodendenkmäler**  
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Guf. Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
  - Stauanasse Böden**  
Das geplante Gebiet liegt im Bereich von stauanassen und grundnassen Böden. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.
- Pflanzenlisten**  
Liste Obstbäume:  
Hochstamm = Mindeststammumfang 7 - 8 cm, Kronenansatz 1,8 m, inkl. Baumbock und Verblisschutz  

Obst	Sorten
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop, Eldar
Birne	Bosco Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Chameu, Pastorentime, Williams Christbirne
Sauerkirische	Schattenrolle in Selektionen
Süßkirische	Dorssens Gabe Knopelkirische, Hedelfinger Rieankirische, Schwarze Knopelkirische
Pflaumen + Zwetschen	Bäcker Föhzwetsche, Große Grüne Renedaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenhems Frühzwetsche

Zu beachten sind:  
 - Landschaftspflegeischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 28.02.2007  
 - Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter F. Ulling vom 13.12.2005

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal	<b>WR II</b> <b>0,4</b> max. 2 WE SD > 25° PD/ZD > 15°	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) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Obstwiese (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2.)	Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 12 / 2006 wird als richtig bescheinigt. Leichlingen, den 16.04.2007  Öffentl. best. Verm.-Ingenieur
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>II</b> <b>0,4</b> z.B. FH 95,00 Firsthöhe der baulichen Anlage uNN als Höchstmaß z.B. EFH 85,6 Höhe des Erdgeschossfußbodens (straßenseitige Eingangsebene) der baulichen Anlage uNN als Höchstmaß	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB) SD Satteldach PD Pultdach ZD Zeltdach SD > 25° Dachneigung bei Satteldächern größer 25° PD/ZD > 15° Dachneigung bei Pult- oder Zeltdächern größer 15°	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom <b>09.11.2006</b> aufgestellt worden. Leichlingen, den <b>19.04.2007</b>  Der Bürgermeister
Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal	<b>II</b> <b>0,4</b> z.B. FH 95,00 Firsthöhe der baulichen Anlage uNN als Höchstmaß z.B. EFH 85,6 Höhe des Erdgeschossfußbodens (straßenseitige Eingangsebene) der baulichen Anlage uNN als Höchstmaß	HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen) 1 Die Unterteilung der Straßenflächen. 2 Die geplanten Grundstücksgrenzen	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom <b>09.11.2006</b> wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am <b>24.01.2007</b> . Leichlingen, den <b>19.04.2007</b> Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Höhenlinie des neuen geplanten Geländes (siehe textliche Festsetzungen) max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten pro Haus Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Versorgungsträgern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.
Straßenverkehrsflächen (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Grünflächen (privat)	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen <b>25.10.07</b> als Satzung beschlossen. Leichlingen, den <b>27.2.2008</b>  Der Bürgermeister i.A. (Fachbereichsleiterin)

# STADT LEICHLINGEN

## Bebauungsplan Nr. A 23 Neuenkamper Weg

Gemarkung Leichlingen, Flur 15, Maßstab 1 : 500