



ZU BEACHTEN

Verfahrensweise im Bebauungsplangebiet Nr. A 25 „Stichweg Neuenkamper Weg“

Baugenehmigungsverfahren

Im vorgenannten Bebauungsplangebiet sind für bauliche Anlagen gemäß § 2 Bauordnung NRW, die nicht nach § 65 Bauordnung NRW freigestellt sind, Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Vorgehensweise resultiert aus der besonders schwierigen topographischen Lage der Grundstücke. **Freistellungsverfahren nach § 67 Bauordnung NRW sind nicht zulässig.**

Erhaltungsmaßnahmen

Die Pflicht zur Beachtung der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Private Erschließung

Die Erschließung ist durch Eintragung einer Baulast über die im B-Plan festgesetzte private Erschließungsstraße öffentlich-rechtlich sicherzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeine Wohngebiete – WA 1, WA 3
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB, pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Baugrenzen**
Die Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO teilweise durch Balkone im WA 1 um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Kamine u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
- Garagen**
Im WA 1 sind gemäß § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Grünfestsetzungen**
 - Anlage einer Obstwiese**
Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist innerhalb der Fläche M 1 je 150 m² ein Obsthochstamm, STU mindest. 7-8 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind alte regionaltypische Obstsorten mit guter Standorttugnung. Ausfälle sind in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen. Bauliche Anlagen gleicher Art sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.
 - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe wird als Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Anlage einer Obstwiese ~~festgesetzt~~ festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme M 1 wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff durch die Baugebiete (anteilig WA 1, sowie WA 2 und WA 3) und der privaten Erschließungsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.
 - Ersatzpflanzung zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25 b**
Bei Verlust eines zur Erhaltung festgesetzten Einzelbaumes ist als Ersatz ein Baum gleicher Art mit einem STU von 25 - 30 cm in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zum ursprünglichen Standort des Baumes darf 3,0 m nicht überschreiten. Die gleiche Regelung gilt auch für den Verlust eines Baumes mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm (gemessen 1,0 m über Gelände) in den zur Erhaltung festgesetzten privaten Grünflächen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW**
Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) und Dachansätze sind nicht in einer zweiten Ebene zulässig. Die maximale Länge darf 50 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

- Hinweise und Empfehlungen**
 - Kampfmittelräumdienst**
Im Fall von Kampfmittelrunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. (Aktezeichen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW 22.5-3-5378016-11107/GL)
 - Bodenkenntnis**
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodenkennzeichnung und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Grundwasserverhältnisse**
Das geplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser (staunasse und grundnasse Böden) und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden mit kf-Werten < 5x10⁻⁶ ms⁻¹. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.
 - Befestigte Flächen**
Auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind im Bereich von Wegen, Zufahrten und Terrassen wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.

- Zu berücksichtigen sind:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Februar 2008 – ergänzt Juli 2008
- Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 18.12.2006

Stadt Leichlingen
BP Nr. A 25
"Stichweg / Neuenkamper Weg"
Gemarkung Leichlingen, Flur 15



VERFAHREN

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes –Stand- A.L.G. – 2.6.08 wird als richtig bescheinigt.

Leichlingen, den... 13.10.2008
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.04.08... ist erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der letzten gültigen Fassung am 23.10.08... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Der Planentwurf ist nach § 4 a (3) BauGB durch Beschluss des Rates am... geändert worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom... bis... erneut öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 20.11.08... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den... 24.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 08.02.07... aufgestellt worden.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.04.08... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom 05.05.08... bis 10.06.08... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der letzten gültigen Fassung am 23.10.08 als Sitzung beschlossen.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Für die Städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Stand: 01.08.2008

[Signature]
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 08.02.07... wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 20.02.07... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten, soweit vom Plangebiet erfasst, die entsprechenden Teile des seit dem 19.10.1974 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. A 14/1 "Balken" außer Kraft.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB in der letzten gültigen Fassung am... ergezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom... Az.

Köln, den...
Bezirksregierung Köln im Auftrag
[Signature]
Der Bürgermeister

Die in orange eingetragenen Ergänzungen erfolgten aufgrund vorgebrachter Anregungen während der öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB laut Ratsbeschluss vom 23.10.08.

Leichlingen, den... 17.11.08...
Der Bürgermeister i.A. [Signature]

- LEGENDE**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- WA 1, 2, 3: 1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche
 - WA: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)
- GRZ: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Maximalmaß, z.B. GH max. Gebäudehöhe als Maximalmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 - E: nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - öffentliche Parkplätze
 - private Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - privates Verkehrsgrün
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
 - privat
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- M1** Maßnahmenfläche M1, s. TF Nr. 6.1
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Erhaltung von Baumstandorten
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Mit Geh-, (G), Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Eingriffsgebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB
 - NH-N Normalhöhennull
 - SD>25° Satteldach zulässig, Mindestdachneigung über 25°
 - PD>10° Pultdach zulässig, Mindestdachneigung über 10°

- Kartengrundlage**
- Wohngebäude
 - Wirtschafts- und Industriegebäude
 - z.B. 452 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 - Leitung
 - Böschung
 - Baum
 - Kanaldeckel

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
 - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
 - Die Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708), in Kraft getreten am 31.12.2007.
 - Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17.10.2007.

