



Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet WA:
De gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe und Höhenlage der Gebäude**
Die maximal zulässige Höhe des Firstes (FH) der baulichen Anlagen beträgt 10 m über dem Erdgeschossfußboden (EFH) des anderen Vollgeschosses (Eingangsebene). 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).
 - Führung von Versorgungsleitungen**
Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 13 BauGB).
 - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 - Stellplätze**
Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.
 - Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dargestellten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)
 - Beseitigung von Regenwasser**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen etc.) innerhalb der Gartenfläche zu versickern. Bei Wegen, Terrassen, Zufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen u/o in angrenzende Vegetationsbereiche zu versickern.
 - Eingrünung zur freien Landschaft**
In der mit P1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und westlichen Außenkante des Plangebietes sind als Eingrünung zur freien Landschaft Gehölze in der entsprechenden Breite anzupflanzen (siehe Pflanzenliste „Eingrünung“).
 - Anpflanzung von Hecken**
An den Grundstücksgrenzen zwischen den unterschiedlichen Baugrundstücken müssen (Schnitt-) Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gepflanzt werden (siehe Pflanzenliste „Hecken an Grundstücksgrenzen“).
 - Anpflanzung von Bäumen**
Im Garten- und im Vorbereich der neuen Wohnbebauung sind an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen bzw. in deren Umfeld Bäume mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6 m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“).
 - Erhalt von Bäumen und Anpflanzungen**
Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbäume und die unter 3.2, 3.3 und 3.4 genannten Anpflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen.
 - Hinweise:**
 - Externe Ausgleichsmaßnahme**
Auf der im Übersichtsplan gekennzeichneten externen Fläche (aus Flst 155, Flur 2, Gem. Leichlingen) sind 35 Bäume mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6 m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“).
 - Kampfmittelbeseitigung**
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der End-/ Baubarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.
 - Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der 8484, 51491 Overath, Tel. 0220690300, Fax 02206903022 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäl und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Staanasse Böden**
Das beplante Gebiet liegt im Bereich von staunassen und gundhassen Böden. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührender Bauteile wird hingewiesen.
 - Lärmvorbelastung**
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt eine geringfügige Lärmvorbelastung vor.
- Zu beachten sind:
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer vom 06.08.2007
 - Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 21.05.2007 und 13.06.2007 (Nachtrag)
 - Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Stocker vom 04.08.2007

5. Pflanzenlisten

- Liste 'Hecken' an den Grundstücksgrenzen
 Mindest-Pflanzenqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. Höhe mind. 40 - 60 bei Ilex und Hedera 'Arborescens'
- Carpinus betulus = Hainbuche
 Crataegus monogyna = Weißdorn
 Fagus sylvatica = Buche
 Hedera helix 'Arborescens' = Strauchföhre
 Ilex aquifolium = Stechpalm
 Ligustrum vulgare = Liguster
 Ligustrum vulgare 'Atrovirens' = Immergrüner Liguster
 Ligustrum vulgare 'Lodense' = Zwergliguster
 Thuja cordata = Linde
- Liste 'Eingrünung'
 Mindest-Pflanzenqualität 2 x verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm bzw. mind. 40 - 60 bei Ilex
- Carpinus betulus = Hainbuche
 Cornus sanguinea = Hartrieel
 Cornus mas = Kornelkirsche
 Cornus avellana = Haselnuß
 Crataegus laevigata = Roldorn
 Crataegus monogyna = Weißdorn
 Quercus europaea = Platanenblütchen
 Ilex aquifolium = Stechpalm
 Ligustrum vulgare = Liguster
 Lonicera xylosteum = Heckenkirsche
 Prunus padus = Traubenkirsche
 Prunus spinosa = Schlehe
 Rhamnus frangula = Faubaum
 Rhamnus catharticus = Kreuzdorn
 Ribes uva-crispa = Weiße Stachelbeere
 Ribes nigrum = Schwarze Johannisbeere
 Rosa canina = Hundrose
 Rosa glauca = Hechtrose
 Rosa pimpinellifolia = Bibernelle
 Rosa rubiginosa = Wirtrose
 Salix aurita = Ohrweide
 Salix caprea = Salweide
 Salix cinerea = Grauweide
 Salix purpurea = Korbweide
 Salix triandra = Mandelweide
 Sambucus nigra = Holunder
 Sambucus racemosa = Traubenholunder
 Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus = Wasserschneeball
- Liste 'Obstbäume'
 Hochstamm = Mindest-Stammumfang 7 - 8 cm, Kronenansatz 1,8 m, inkl. Baumbock und Verblisschutz
- | Obst | Sorten | Enddurchm. Hochstamm |
|----------------------|--|----------------------|
| Apfel | Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Grauensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop, Elstar | 6 m |
| Birne | Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charnay, Pastorenbirne, Williams Christbirne | 6 m |
| Sauerkirsche | Schattenmorelle in Selektionen | 6 m |
| Südkirsche | Donissens Gelbe Knorpekirsche, Hedelfinger Riesenkirsche | 6 m |
| Pflaumen + Zwetschen | Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Renecloude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheim Frühzwetsche | 6 m |
- Liste 'Bäume'
 Mindest-Pflanzenqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen
- | Botanischer Name = deutscher Name | ca. Durchmesser nach 30 Jahren | Enddurchmesser |
|--|--------------------------------|----------------|
| Acer campestre = Feldahorn | 6 m | 6 m |
| Acer platanoides = Spitzahorn | 9 - 13 m | 10 m |
| Acer pseudoplatanus = Bergahorn | 10 - 12 m | 15 m |
| Alnus glutinosa = Schwarzerle | 6 - 8 m | 8 m |
| Betula pendula = Birke | 6 m | 6 m |
| Carpinus betulus = Hainbuche | 8 - 10 m | 10 m |
| Castanea sativa = Ekastanie | 8 - 10 m | 10 m |
| Juglans regia = Walnuß | 6 - 12 m | 15 m |
| Prunus avium = Vogelkirsche | 7 - 10 m | 10 m |
| Prunus mahaleb = Weichselkirsche | 6 m | 6 m |
| Prunus padus = Traubenkirsche | 6 m | 6 - 8 m |
| Quercus robur = Eiche | 9 - 12 m | 20 m |
| Sorbus aucuparia = Eberesche | 4 - 6 m | 6 m |
| Sorbus aucuparia edulis = Ebbare Eberesche | 5 - 6 m | 6 m |
| Sorbus domestica = Speierling | 5 - 6 m | 6 m |
| Tilia cordata = Winterlinde | 9 - 13 m | 20 m |
| Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde | 7 - 10 m | 10 m |
| Tilia 'Rancho' = kleinkronige Winterlinde | 6 m | 6 m |
| Ulmus 'Lobel' | 6 m | 8 m |

FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	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) P1 hier: Eingrünung zur freien Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2) Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) max. FH <= 10 m ü. EFH die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m über dem Erdgeschossfußboden (EFH) (siehe textliche Festsetzung NR. 1.2)	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	SONSTIGE PLANZEICHEN
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Bestand
öffentliche Verkehrsfläche
Wohngebäude
Wirtschafts- und Industriegebäude
Flurstücksgrenze
Grundstücksgrenze mit Grenzstein
Böschung
Höhenlinie
Kanaldeckel
vorhandener Kanal

KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)
1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die geplanten Grundstücksgrenzen ()

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 12.12.2006 (GV. NW 06 S.615)
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

VERFAHRENSVERMERKE	
Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 12 / 2006 wird als richtig bescheinigt. 8.11.2007 Öffentl. best. Verm. Ingenieur Mathow Öffentl. best. Vermessungsingenieur	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 06.02.2007 aufgestellt worden. Leichlingen, den 14.02.07 Der Bürgermeister [Signature]
Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 06.02.2007 wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 15.03.2007 Leichlingen, den 16.10.08 Der Bürgermeister i.A. [Signature] (Fachbereichsleiterin)	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.05.2007 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 11.06.2007. Leichlingen, den 16.10.08 Der Bürgermeister i.A. [Signature] (Fachbereichsleiterin)
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.10.07 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.07 bis 12.12.07 öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den 16.10.08 Der Bürgermeister i.A. [Signature] (Fachbereichsleiterin)	Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Leichlingen, den Der Bürgermeister i.A. [Signature] (Fachbereichsleiterin)
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 17.04.08 als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 12.04.08 Der Bürgermeister [Signature]	Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 12.08.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 16.10.08 Der Bürgermeister i.A. [Signature] (Fachbereichsleiterin)

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 26 Bennert - K10

Gemarkung Leichlingen, Flur 1, Maßstab 1 : 500