



Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In allen WA Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4) BauNVO, §§ 18-20 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Firsthöhe von 9,5m über OK FFB Erdgeschoß, Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) festgesetzt. Die Festsetzung der OK FFB bezieht sich auf Normalnull (NN).
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
Die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zu Gunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingeräumten Leitungsrechte sind gemäß den Auflagen der jeweiligen Leitungsträger durchzuführen. Die eingeräumten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den jeweiligen dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind mit Rasen-Fugenpflaster auszuführen.
- Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern 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 Ableitung von Abwasser dienen sind ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.
- Stützmauern**
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit Anschließung bis zu einer Höhe von max. 0,60m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabione zulässig.
- Grundstückseinfriedung**
Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Vorgärten zwischen benachbarten Grundstücken und an der Straßenbegrenzungslinie Spriegelzäune oder Hecken bis zu einer Höhen von 0,80m zulässig.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung

- (§ 86 Bau O NRW i.V.m. § (4) BauGB)**
Dachgauben, Dachaufbauten, Dachschneitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dachschneitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer baulich verbundener Gebäude (Doppelhäuser/Hausgruppen) sind in gleicher Neigung, gleichem Material und Farbe auszubilden.
Müllbehälter
Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C) Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 86 Bau O NRW § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zu verwenden. Fläche 5 gem. Landesplanerischen Fachbeitrag – Hecken, Gebüsch u.a.: Ausgleichsflächen
Diese Flächen werden mit einer flächigen Bepflanzung aus heimischen Gehölzen lt. Liste „Strauchgehölze“ versehen.

Maßnahmen für den abiotischen Bereich
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.
Bei Flächen mit Oberbodenauftrag ist durch entsprechende Begrünung eine dauerhafte Sicherung zu gewährleisten.
Bei allen neu entstehenden Gebäuden kann das anfallende Regenwasser durch Einleitung in den Regenwasserkanal mit anschließender Versickerung mittelbar in den örtlichen Wasserkreislauf integriert werden. Damit wird das Grundwasser gesichert. Zu beachten ist auch der positive Einfluss auf Kleinklima u.a. Bei Zwangsungen, Terrassen, Garagenzufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen und/oder in unmittelbarer angrenzender Vegetationsbereiche über die belebte Bodenzone zu versickern.

Pflanzenliste:
Liste „Strauchgehölze“:
Mindest-Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe mind. 80-100cm bzw. mind. 40-60cm bei Ilex

Carpinus betulus = Hainbuche	Prunus padus = Traubenkirsche	Salix alba = Weide
Cornus sanguinea = Hirtengelbe	Prunus spinosa = Schlehe	Salix caprea = Salweide
Cornus mas = Kornelkirsche	Rhamnus frangula = Faulbaum	Salix cinerea = Grauweide
Corulus avellana = Haselnuß	Rhamnus cathartica = Rhusdorn	Salix purpurea = Korbweide
Crataegus laevigata = Rostdorn	Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere	Salix triandra = Mandelweide
Crataegus monogyna = Weißdorn	Ribes nigrum = Schwarze Holbeere	Sambucus racemosa = Traubenblunder
Eleagnus angustifolia = Prachtblaucher	Rosa canina = Hundrose	Sambucus nigra = Holunder
Ilex aquifolium = Stechpalme	Rosa glauca = Heideose	Sambucus racemosa = Traubenblunder
Ligustrum vulgare = Liguster	Rosa pimpinillifolia = Hibernelrose	Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche	Rosa rugosa = Weinrose	Viburnum opulus = Wasserschneeball

Erläuterung
Für die Gehölze sind die oben angegebenen Gehölze zu verwenden. Das Pflanzraster darf max. 1,5/1,5m betragen. Der Anteil der Großsträucher (größer 5m) sollte dabei etwa 6% betragen, der „Normalsträucher“ ca. 20-25% (3-5m). Die restliche Fläche wird mit sogenannten Nennpflanzen (verschwinden bei zunehmender Beschattung) und Begleitpflanzen (vertragen Beschattung durch andere) aufgefüllt. Diese Aufteilung gewährleistet einerseits eine funktionstüchtige Gehölzflanzung nach dem Auswachsen der Groß- und Normalsträucher; andererseits wird der Pflegeaufwand in den Anfangsjahren durch die Nennpflanzen in Grenzen gehalten. Ergänzend erfolgt eine Umpflanzung mit dauerhaften Klee. Als dienende Gehölze sind z.B. die Wildrose verwendbar. Diese und andere dornige sind auch bevorzugt im Randbereich der Pflanzung anzusetzen, um die Fläche vor Betreten u.a. zu schützen.

Liste „Bäume“ (bei Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet)
Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, mit Ballen

Botanischer Name = deutscher Name	Ca. Durchmesser nach 30 Jahren	Enddurchmesser
Acer campestre = Feldahorn	5-6m	6m
Acer platanoides = Spitzahorn	9-13m	10m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn	10-12m	15m
Alnus glutinosa = Schwarzerle	6-8m	8m
Alnus incana = Grauerle	3-10m	10m
Betula pendula = Birke	6m	6m
Carpinus betulus = Hainbuche	8-10m	10m
Castanea sativa = Edelkastanie	8-10m	10m
Juglans regia = Walnuß	6-12m	15m
Prunus avium = Vogelkirsche	7-10m	10m
Prunus mahaleb = Weichselkirsche	6m	6m
Pyrus communis = Holzbirne	4-5m	6m
Quercus robur = Eiche	9-12m	20m
Sorbus aucuparia = Eberesche	4-6m	6m
Sorbus domestica = Speierling	5-6m	6m
Tilia cordata = Winterlinde	9-13m	20m
Tilia „Greenspire“ = Sorte der Winterlinde	7-10m	10m
Tilia „Rancho“ = kleinkronige Winterlinde	6m	6m
Ulmus „Lobel“	6m	8m

Liste „Obstbäume“
Hochstamm=Mindest-Stammumfang 7-8cm

Obst	Sorten	Enddurchmesser, Hochstamm
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop	6m
Birne	Bosbes Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Lutsch, Köstliche, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6m
Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen	6m
Süßkirsche	Dönissens Gelbe Knoopelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knoopelkirsche	6m
Plummen und Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneklaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, Die Czar, Wangenheim's Frühzwetsche	6m

- D) Hinweise:**
- Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Baubauten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.
 - Beim Auftreten archäologischer Bodenfund und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Der landschaftspflegerische Fachbeitrag von Frau Dipl.-Ing. Yvonne Göckemeyer ist zu beachten.

Legende

BESTAND	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	HINWEISENDE DARSTELLUNG
Gebäude und Signaturen	(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)	(keine Festsetzungen)
Wohngebäude	nur Einzelhäuser zulässig	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)	Die geplanten Grundstücksgrenzen
Wirtschafts- und Industriegebäude	Baugrenze	SONSTIGE PLANZEICHEN	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
Flurgrenze	überbaubare Flächen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)	(§ 86 Bau O NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
Flurstücksgrenze	nicht überbaubare Flächen	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastene Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)	Dachneigung: DN 35-50°
Grundstücksgrenze mit Grenzstein	VERKEHRSFLÄCHEN	Gehrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GIV) Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (FIV) Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (LIV)	Mindest-/Höchstgrenze
Bäschung	(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN	zulässig sind: SD Satteldach, WD Walmdach, KWD Kruppelwalmdach
Höhenlinie	Strassenverkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	
Kanaldeckel	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	W Wasserleitung G Gasleitung	
vorhandener Kanal	Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche	A Abwasserleitung (Mischwasser)	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Strassenbegrenzungslinie	A (SI) Abwasserleitung (Schmutzwasser)	
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)		A (R) Abwasserleitung (Regenwasser)	
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)		GRÜNFLÄCHEN	
max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen		(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)	
MASS BAULICHEN NUTZUNG			
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)			
Zahl der Vollgeschosse:			
II als Höchstmaß			
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)			
Höhe der baulichen Anlagen in m über NN (Normalnull) als Höchstmaß			
OK FFB max. Oberkante Erdgeschoß-Fußboden über NN			
FH = 9,50m max. Firsthöhe, gemessen ab OK FFB (EG)			
	öffentliche Grünfläche		
	anzupflanzender Baum		

Verfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 05 / 06 wird als richtig bescheinigt.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes	Dieser Plan ist gemäß §2(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom aufgestellt worden.
Leichlingen, den _____	Stand: _____	Leichlingen, den _____
_____	_____	Der Bürgermeister
Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom _____ ist dieser Plan mit Begründung gemäß §3(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ Leichlingen, den _____	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ Leichlingen, den _____
Leichlingen, den _____	_____	_____
Der Bürgermeister i.A.	Der Bürgermeister i.A.	Der Bürgermeister i.A.
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in Verbindung mit §§4 und 20 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der letzten gültigen Fassung am als Sitzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB in der letzten gültigen Fassung am _____ angelegt. Zu diesem Plan gehört die Verlegung vom _____	Der Beschluß des Bauausschusses durch die Stadt ist gemäß § 10(3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den _____	Köln, den _____	Leichlingen, den _____
_____	Bezirksregierung Köln im Auftrag	_____
Der Bürgermeister	_____	Der Bürgermeister i.A.
Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft und soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des _____		
Leichlingen, den _____		
Der Bürgermeister		

RECHTSGRUNDLAGEN

- Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 258)
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 202)

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 13
"Oberbüscherhof"
1. Änderung

Gemarkung: Leichlingen
Flur: 9
Maßstab: 1 : 500