Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ausschluß von Maßnahmen gem. § 1 Abs. 5 und 6, Ziffer 1 BauNVO

1.1. Allgemeines Wohngebiet
Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, und sonsttige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen, sind im B-Plan-Bereich WA unzulässig.

1.2. Mischgebiet
Die gemäß § 6, Abs.2, Ziffer 8 BauNVO für den MI Bereich aufgeführten Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, sind im B-Plan Bereich MI unzulässig.

2. Flächen für Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 (BauGB)

2.1. Über die im Bebauungsplan durch Beschriftung oder Zeichnung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Carports und Stellplätze nicht zulässig. Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1. Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster (Beton- und/oder Naturstein, für Terrassen auch Holz) mit ausreichender Rasenfuge (mind. 2cm)
Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig.
Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

4.1. Die im Plan festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf OKFF EG.
Max. Firsthöhen und Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss

- **Siehe Schaubild im B-Plan** –

4.2. Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitt, sind nur bis zu einer Breite von max. 1,50m je Hausbreite zulässig. Der Abstand muss mind. 1,25m von den Außenkanten Giebelmauerwerk betragen.

5. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

5.1. Es ist nur eine anthrazitfarbene Dacheindeckung zulässig.
5.2. Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen
5.3. Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.
5.4. An den Grundstücksgrenzen der Hausgärten sind Hecken von max. 1,5m Höhe aus Gehölzen der Liste „geschnittenen Hecken Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Eingrünungshecke“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Vorgärten sind zur Abgrenzung/Eingrünung und Berücksichtigung notwendiger Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie u.a.) nur Hecken von max. 0,60m Höhe aus Gehölzen

der oben genannten Liste zulässig. Koniferen und Kirschlorbeer (Prunus lauracerasus in Sorten) sind als Hecken nicht zulässig.

5.5. Als Sichtschutz im Bereich von Terrassen können Holzflechtzäune bis zu einer Tiefe von max. 3,50m zugelassen werden.

5.6. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Neukirchener Straße (L359) und Opladener Straße (L294), sowie der nördlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen mit einheimischen Sträuchern und Hecken vorzunehmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan.

5.7. Zwischen dem WA Gebiet und den MI-Gebiet wird eine Gabionenmauer Höhe 2,00m, Breite ca. 0,60m, zum Schallschutz errichtet.

6. Hinweise

Grundstücksteilung

Gemäß § 19 (1) Baugesetzbuch bedarf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Leichlingen.

Es sind zu beachten:

1. Gutachterliche Stellungnahme zu der erwartenden Geräuschsituation in der Nachbarschaft durch die Ansiedlung eines Lidl Lebensmittelmarktes in Leichlingen, ACCON-Bericht-Nr. ASB 0304 4874 425, der ACCON Köln GmbH vom 03.03.2004, Verfasser: Dipl. Ing. Norbert Sökeland.
2. Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten Ing.-Gesellschaft Goebeck, 35578 Wetzlar vom 19.08.2003
3. Landschaftspfl. Fachbeitrag Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Yvonne Göckemeyer, 42799 Leichlingen vom 16.02.2004