Textliche Festsetzungen

1.Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1)BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA4:
Gem. § 1(6) BauNVO sind die in §4(3) Nr. 3-5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 und WA3:
Gem. § 1(5) BauNVO sind die in § 4(2) Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften, unzulässig.
Gem. §1(6) BauNVO sind die in §4(3) BauVNO Nr. 3-5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Mischgebiet:
Gem. §1(5) BauNVO sind die in §6(2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstättn im Sinne des §4(3) Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen unzulässig.
Gem. § 1(6) BauNVO sind die in §6(3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Garagen, Stellplätze, Carports
Allgemeines Wohngebiet WA2, WA3 und WA4:
Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß §12(6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dn gemäß §9(1) Nr. 4 BauGB gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.3 Wintergärten
Bei den mit 11m oder 12m Tiefe ausgewiesenen überbaubaren Flächen dürfen die Baugrenzen durch Glasanbauten (Wintergärten) um bis zu 3,0m überschritten werden (§23(3)BauNVO).

1.4 Geschossigkeit
Nach § 16(6) BauNVO darf im WA3 und WA4-Gebiet das Dachgeschoss ausnahmsweise ein Vollgeschoss sein (I+D)

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB
Die öffentlichen Parkplatzflächen und die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster mit mind. 25% Fugenanteil)

1.6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9(1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Innerhalb des WA2-Gebietes sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Sträucher lt. Gehölzliste anzulegen.
Dabei sind pro Grundstück Unterbrechungen bis zu 5m Gesamtlänge für Zufahrt/Zugang zulässig.
Im öffentlichen Straßenraum sind 5 Einzelbäume lt. Baumliste (Enddurchmesser mind. 8m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Im WA3-Gebiet sind hinter den öffentlichen Parkplätzen Bäume lt. Baumliste (Enddurchmesser mind. 6m) zu pflanzen.
Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind 11 Bäume mit einem Mindestdurchmesser von 6m lt. Der entsprechenden Liste zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9(1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. Baumliste (Enddurchmesser mind. 8m) zu erfolgen.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9(1) Nr. 25 BauBG

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. Baumliste (Enddurchmesser mind. 8m) zu erfolgen.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9(1)Nr. 24 BauGB

An den mit nachstehenden Signaturen versehenen Bereichen sind bei Gebäudemaßnahmen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.
Nach DIN 4109 liegen die mit – IV – gekennzeichneten Baugrenzen im darin bezeichneten Lärmpegelbereich.
Die quer zur Straße verlaufenden Seitenfassaden an den gekennzeichneten Bereichsen sind dem Lärmpegelbereich – III – zuzuordnen.

1.9 GFL-Flächen

Die gem. §9() Nr. 21 festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§19(1) BauGB)

2.1 Teilungsgenehmigungen

Gem. § 19(1) BauGB bedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Leichlingen

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9(4)BauGB) i.V. mit §86 BauONW)

3.1 Einfriedungen

Im WA3-Gebiet sind Einfriedungen im Vorgartenbereich unzulässig. Mit Vorgartenbereich ist die Fläche gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche befindet.

3.2 Stützwände

Stützwände sind bis zu 0,80m über Gelände zulässig.

Hinweise:

Zu beachten sind:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrg vom 24.11.2002 der Frau Dipl. Ing. Yvonne Göckemeyer
- Schallschutzgutachten vom 12.12.2002 des Ingenieurbüros IBS Ingenieurberatung Schödel
- Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.
- Hinsichtlich archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Leichlingen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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.

Pflanzen-Vorschlagslisten

Liste „Gehölzstreifen, Straßenbegleitgrün“

Mindestqualität:
Heister, 2xverpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-120cm (Hedera „Arborescens“ 50-60, Ilex 40-60)

Amelancie ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Bereris vulgaris – Berberitze
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdorn
Cytisus scorprius - Besenginster
Hedera helix “Arborescens” – Strauchefeu
Ilex aquifolium – Stechpalme
Lingustrum vulgare – Liguster
Ligustrum vulgare “Atrovirens” – Immergrüner Liguster
Ligustrum vulgare “Lodense”- Zwergliguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Salix purpurea – Korbweide
Salix purpurea nana – Kugelweide
Sambucus nigra – Holunder
Syringa vulgaris + Sorten – Flieder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus „Compactum“ – Zwergwasserschneeball
Obststräucher (Himbeere, Brombeere, Stachelbeere, Johannisbeere, Aronia, Josta u.a.)

Liste „Bäume mit Enddurchmesser von mind. 6m“

Mindestqualität Obstbäume:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 10-12cm
Mindestqualität, sonstige:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14cm

Acer campestre – Feldahorn
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Betula pednula – Birke
Fraxinus ornus – Blumenesche
Malus silvestris – Holzapfel
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Pyrus communis – Holzbirne
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus aucuparia edulis – Eßbare Eberesche
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

Obstbäume als Hochstämme:
Äpfel:

Champagner Renette, Elstar, Gelber Edelapfel, Goldparäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Birne:
Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Sauerkirsche: Schattenmorelle in Selektionen
Süßkirsche:
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Pflaumen + Zwetschen:
Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Liste „Bäume mit Enddurchmesser mind. 8m“
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus – Bergahorn
Alnus glutinosa – Schwarzerle
Alnus incana – Grauerle
Carpinus betulus –Hainbuche
Castanea sativa – Eßkastanie
Juglans regia – Walnuß
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus robur – Eiche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia intermedia Pallida - Kaiserlinde

Änderungen in rot erfolgten nach der öffentlichen Auslegung lt. Ratsbeschluss vom 22.05.03

3.3. Dachaufbauten
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mind. 1,25m von den Giebelseiten entfernt sein. Bei zusammengebauten Gebäuden (Doppelhäuser) dürfen Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte an der Gebäudetrennwand aneinandergebaut werden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in zweiter Ebene (Spitzdach) sind nicht zulässig.

Externe Ausgleichsfläche
Zum Bebauungsplan gehört die Ausgleichsfläche Gem. Leichlingen, Flur 5, Flurstück 71 „Weltersbach“. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 21.03.2003 der Frau Dipl.Ing. Yvonne Göckemeyer auszuführen.
Die Ausgleichsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes.