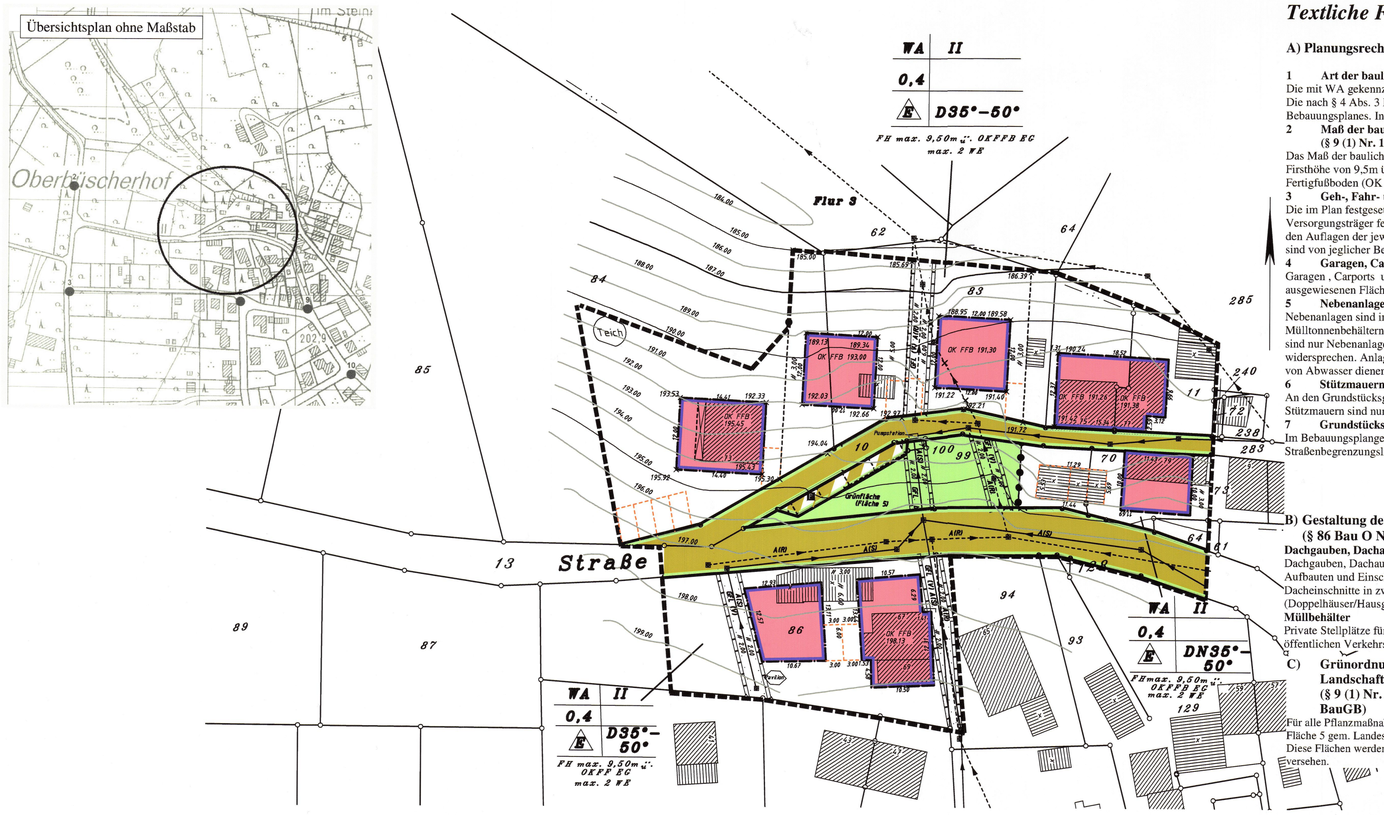
A13 OBERBÜSCHERHOF, 1. ÄNDERUNG



Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 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.

2 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 Fertigfußboden (OK FFB) festgesetzt. Die Festsetzung der OK FFB bezieht sich auf Normalnull (NN).

3 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.

4 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.

5 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.

6 Stützmauern
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern mit Anschüttung bis zu einer Höhe von max. 0,60m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabione zulässig.

7 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, Dacheinschnitte, Dacheindeckung
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufläge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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. Landespflegerischen Fachbeitrag – Hecken, Gebüsche 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 Zuwegungen, Terrassen, Garagenzufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen und/oder in unmittelbar angrenzende Vegetationsbereiche über die belebte Bodenzone zu versickern.

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

Carpinus beathus = Hainbuche	Prunus padus = Traubenkirsche	Salix aurita = Ohrweide
Cornus sanguinea = Hartriegel	Prunus spinosa = Schlehe	Salix caprea = Salweide
Cornus mas = Kornelkirsche	Rhamnus frangula = Faulbaum	Salix cinerea = Grauweide
Corylus avellana = Haselnuß	Rhamnus carthartius =Kreuzdorn	Salix purpurea = Korbweide
Crataegus Laevigata = Rotdorn	Ribes uva-crispa = Wilde Stachelbeere	Salix triandra = Mandelweide
Crataegus monogyna = Weißdorn	Ribes nigrum = Schwarze ohannisbeere	Sambucus racemosa = Traubenholunder
Euonymus europaeus= Pfaffenhütchen	Rosa canina = Hundrose	Sambucus nigra = Holunder
Ilex aquifolium = Stechpalme	Rosa glauca = Hechtrose	Viburnum lantana = Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare = Liguster	Rosa pimpinellifolia = Bibernellrose	Viburnum opulus = Wasserschneeball
Lonicera xylosteum = Heckenkirsche	Rosa rubiginosa = Weinrose	

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 Dienenden (verschwinden bei zunehmender Beschattung) und Begleitenden (vertragen Beschattung durch andere) aufgefüllt. Diese Aufteilung gewährleistet einerseits eine funktionstüchtige Gehölzpflanzung auch nach Auswachsen der Groß- und Normalsträucher; andererseits wird der Pflegeaufwand in den Anfangsjahren durch die Dienenden in Grenzen gehalten. Ergänzend erfolgt eine Untersaat mit dauerhaftem Klee. Als Dienende Gehölze sind z.B. die Wildrose verwendbar. Diese und andere dornige sind auch bevorzugt im Randbereich der Pflanzung anzusiedeln, 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 30Jahren	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 = Eßkastanie	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 aucuparia edulis = Eßbare Eberesche	5-6m	6m
Sorbus domestica = Speierling	5-6m	8m
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	Champanger Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop	6m
Birne	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6m
Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen	6m
Süßkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche	6m
Pflaumen und Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche	6m

D) Hinweise:

1 Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.
2 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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.
3 Der landschaftspflegerische Fachbeitrag von Frau Dipl.-Ing. Yvonne Göckemeyer ist zu beachten.

Legende

BESTAND
Gebäude und Signaturen
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Böschung
- 120 Höhenlinie
- Kanaldeckel
- vorhandener Kanal

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- max. 2 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Flächen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- W Wasserleitung
- G Gasleitung
- A Abwasserleitung (Mischwasser)
- A (S) Abwasserleitung (Schmutzwasser)
- A (R) Abwasserleitung (Regenwasser)
- A (R) Abwasserleitung (Regenwasser) Leitung wird stillgelegt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- anzupflanzender Baum

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastene Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- GL(V) Gehrecht zugunsten der (Ver- und Entsorgungsträger)
- F(V) Fahrrecht zugunsten der (Ver- und Entsorgungsträger)
- L(V) Leitungsrecht zugunsten der (Ver- und Entsorgungsträger)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- (94,0) festgesetzte Geländehöhen

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)
- Die geplanten Grundstücksgrenzen.

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 Bau O NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

Dachneigung:
DN 35-50° Mindest-/Höchstgrenze
zulässig sind: SD Satteldach, WD Walmdach, KWD Krüppelwalmdach

Verfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 05 / 06 wird als richtig bescheinigt.
Leichlingen, den 23.01.2009
GEZ. GANSEUER
öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
Stand: DEZEMBER 2008
GEZ. SCHMIDT

Dieser Plan ist gemäß §2(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 22.12.05 aufgestellt worden.
Leichlingen, den 27.11.2008
GEZ. MÜLLER
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 22.12.05 wurde gemäß §2(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 19.01.06 ortsüblich bekannt gemacht.
Leichlingen, den 27.11.2008
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ. HAMMERSCHMIDT

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.06 erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß §3(1) BauGB in der letzten gültigen Fassung am 23.05.06.
Leichlingen, den 27.11.2008
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ. HAMMERSCHMIDT

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.08 ist dieser Plan mit Begründung gemäß §3(2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom 29.12.08 bis 30.01.09 öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den 27.11.2008
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ. HAMMERSCHMIDT

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß §10(1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in Verbindung mit §64 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der letzten gültigen Fassung am 21.09.2011 als Satzung beschlossen.
Leichlingen, den 02.08.2011
GEZ. MÜLLER
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB in der letzten gültigen Fassung am angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom Az.:
Köln, den
Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Der Beschluß des Bauplanungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10(3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am 15.07.11 ortsüblicher bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 16.11.2011
Der Bürgermeister
i.A.
GEZ. HAMMERSCHMIDT

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft und, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des BEBAUUNGSPLANES A13 "OBERBÜSCHERHOF"
Leichlingen, den 02.08.2011
GEZ. MÜLLER
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
1. Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I (S. 2414)
2. 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 258).
5. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 668 / SGV.NRW.202)

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 13 "Oberbüscherhof" 1. Änderung

Gemarkung: Leichlingen
Flur: 9
Maßstab: 1 : 500