Stadt Leichlingen

Ortslage Wolfstall Bebauungsplan W 23 „Südlich Wolfstall“
Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe

Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art

in der Form eingeschränkt wird, daß nur

sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 4, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen des § 8 (2) BauNVO

Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2 Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn sie zentrumsschädliche Sortimente entsprechend Einzelhandelserlaß (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1996/MBl. NW 1996 S. 922) vertreiben.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

3 Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

4 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

V 1 Erhaltung einer Grünfläche

Gartengelände mit standorttypischen Laubbäumen und standortfremden Laub- und Nadelbäumen sind zu erhalten.

V 2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten standortheimischen Einzelbäume (2 St.) sind zu erhalten.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

A 1 Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Anhang). Die an die Privatgärten angrenzenden Pflanzreihen dürfen aus Sträuchern der Gehölzliste 2 (Anhang) aufgebaut sein. Der Anteil der Baumarten beträgt mindestens 10 %, auf die Gesamtfläche verteilt. Die Gehölzarten sind in Gruppen zu 6-9 zu pflanzen, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Die Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in die L 427 sind nur mit Landschaftsrasen zu begrünen. Vorschriften des Nachbarschaftsrechtes sind zu beachten.

A 2 Anlage einer Obstwiese

Umwandlung der Fettwiese, -weide und Gartenfläche in extensive Mähwiese entsprechend den Förderrichtlinien des Landes NW. Im Baustellenbereich Einsaat einer Gräsermischung gemäss den Empfehlungen der LÖLF (im Merkblatt zum Biotop- und Artenschutz Nr. 87, 1990), Pflanzung von Obstbaumhochstämmen, StU 8-10 cm (ca. 150 m² je Baum), verwendet werden alte Sorten lokaler Bedeutung und guter Standorteignung.

A 3 Gehölzpflanzung aus Sträuchern

Pflanzung von Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Die an die Privatgärten angrenzenden Pflanzreihen dürfen aus Sträuchern der Gehölzliste 2 (Anhang) aufgebaut sein. Zu verwenden sind die angegebenen Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (bodenständige Gehölze)

Bäume I. Ordnung

Qualität: 1 x v. Hei., H 100-125 cm

Pflanzabstand: 1x1 m

Arten: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Sandbirke (Betula pendula),Winterlinde (Tilia cordata).

Bäume II. Ordnung

Qualität: 1 x v. Hei., H 100-125 cm

Pflanzabstand: 1x1 m

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher

Qualität: 2 x v. Str., H 60-100 cm

Pflanzabstand: 1x1 m

Arten: Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna)

Gehölzliste 2 (standortgerechte Gehölze)

Sträucher

Qualität: 2 x v. Str., H 60-100 cm

Pflanzabstand: 1x1 m

Arten: Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea arguta)

II. Hinweise und Empfehlungen

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.

Hydrogeologisches Gutachten (Stand 20.04.2000)

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Mai 2000)
Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Kampfmittelräumdienst

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Leichlingen, den 31.05.00