



Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE
 Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Untertart 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 Einzelhandelsverf. (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1995/MBL, NW 1995 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 Strüchern 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 Strüchern
A.1 Gehölzanzucht aus Bäumen und Strüchern
 Pflanzung von Bäumen und Strüchern der Gehölzliste 1 (Anhang). Die an die Privatgärten angrenzenden Pflanzreihen dürfen aus Strüchern der Gehölzliste 2 (Anhang) aufgebaut sein. Der Anteil der Baumarten beträgt mindestens 10 %, auf die Gesamtlänge verteilt. Die Gehölzarten sind in Gruppen zu 6-9 zu pflanzen, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
A.2 Anlage einer Obstwiese
 Umwandlung der Fettwiese, -wede und Gartenfläche in extensive Mähwiese entsprechend den Förderrichtlinien des Landes NW. Im Baustellenbereich Einsatz 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 Standortrigung.
A.3 Gehölzanzucht aus Strüchern
 Pflanzung von Strüchern gemäß Gehölzliste 1 (Anhang). Die an die Privatgärten angrenzenden Pflanzreihen dürfen aus Strüchern 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.

II. Hinweise und Empfehlungen
Schmutzwasser
 Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuführen.
Hydrogeologisches Gutachten (Stand vom 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, Pfahngründung 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 Gemelde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtel, 51491 Overath, Telefon 02206/60036, Fax 02206/60517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

<p>Bestand Gebäude und Signaturen</p> <p> </p>	<p>Baumwelt, Baufeld, Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)</p> <p> </p>	<p>Verkehrswegflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Gehölzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Kanalarbeiten und nachträgliche Überbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB und Wasserleitf.)</p> <p> </p>	<p>Angehörig nach Katastralgemeinde und örtlicher Aufhebung, die dem öffentlichen Zweck dienlich sind (Zustand: 01.01.1997, 01.01.2000, 01.01.2001, 01.01.2002)</p> <p> </p>	<p>Für die städtebauliche Einwirkung des Bebauungsplans</p> <p> </p>
<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)</p> <p> </p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Offen- und Grünflächen Private Grünflächen</p> <p> </p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 28.02.1999 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 26.05.1999 aufgestellt.</p> <p> </p>
<p>Zahl der Wohnflächen</p> <p> </p>	<p>Wasserflächen Uferungsflächen für die Landwirtschaft und Wald</p> <p> </p>	<p>Flächen für Abfallentsorgung, Abgabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Sonstige Planflächen</p> <p> </p>	<p>Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p> <p> </p>	<p>Rechtsgrenzen</p> <p> </p>	<p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1996 (GV NW S. 466) am 21.12.2000 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 16.11.2004 wurde aufgehoben.</p> <p> </p>

Übersicht M:1:5000

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 23

Gebiet "südlich Wolfstall"

Gemarkung Witzhelden 2

Maßstab 1:500