

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet – WA 1-WA 4  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tennisplätze nicht zulässig sind.
  - Grundflächezahl - GRZ**  
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,4 für die Flächen des WA 3 und WA 4 in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
  - Nebenanlagen**  
Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb des mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsleiter belegten Flächen nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen**  
Gemäß § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximale Firsthöhe darf, gemessen über den festgesetzten Oberkanten der Rückkante des Erdgeschossfußbodens bei 1-vollgeschossig festgesetzter Bauweise 8 m bei 2-vollgeschossig festgesetzter Bauweise 9,5 m höchstens betragen.  
Bei Pultdächern ist als First der obere Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.
  - Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**  
Auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind auf mind. 10 % der Gesamtfläche Heckpflanzungen im Grenzbereich mit heimischen Gehölzen durchzuführen.  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A - C) sowie im Bereich des Kinderspielfeldes an der Planstraße A sind 24 Bäume der Liste 'Obstbäume' bzw. Bäume mit einem Mindest-Erddurchmesser von 6 cm i. L. Liste 'Bäume' zu setzen. Abweichungen von den dargestellten Standorten für Grundstückszufahrten sind zulässig.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Dachform, Dachaufbauten:**  
Es sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.  
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, erdgeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 35 m<sup>2</sup> beträgt.  
Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) und Dacherschneitten sind nicht in einer zweiten Ebene zulässig. Die maximale Länge darf 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ursprung ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
- Garagen/Überdachte Stellplätze:**  
Garagen und überdachte Stellplätze müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
- Stellplätze:**  
Die Flächen für Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind mit Rasenflugpflaster zu belegen. Die Fugenbreite muss mindestens 3 cm betragen.  
Für Drain- und Tragschicht sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden. Die Fugenfüllung hat mit Grauwackesplitt zu erfolgen.  
Die Verwendung von Hochfestschlacke, Müllverbrennungsschlacke u.a. ist nicht zulässig.
- Abstützungen:**  
Stützmauern in einer Höhe von über 60 cm sind als Trockenmauern in Natursteinmaterial oder Gabionen (gefüllt mit Natursteinmaterial und/oder sauberen Abbruchklümmen) auszuführen.

- III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- Trinkwassertransportleitung**  
Innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes verläuft eine Trinkwassertransportleitung. Der festgesetzte Schutzstreifen darf auch temporär nicht für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden.
- Kampfmittelbündnisse**  
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammbelagen, Pfahlgründung für Bauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefenordnung empfohlen.
- Bodenkenntnis**  
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Nutzung von Regenwasser**  
Anlagen zur Regenwasserentwertung sind zulässig und werden empfohlen.
- Befestigte Flächen**  
Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.  
Es sind wasserdurchlässige Beläge zulässig (z.B. Holzdecks, Fugenpflaster, wassergebundene Decken). Alternativ kann die Fläche in unmittelbarer angrenzender Grünfläche entwehrt werden.
- Pflanzempfehlungen**  
Für die Gehölze sind folgende Pflanzen empfohlen, je 200 m<sup>2</sup> eines Obstbaum lt. Liste 'Obstbäume' (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Ferner wird empfohlen, die Anpflanzungen/Hecken im Grenzbereich mit heimischen bzw. typischen Gehölzen durchzuführen.

- IV. GEHÖLZLISTEN**
- Liste 'Gehölze für Hecken'**
- Pflanzqualität 2 - 3 x verpflanzt, von 80 - 100 cm bis zu 125 - 150 cm, Heckpflanzeln
- Amelanchier ovalis = Felsenbirne
  - Buddleia davidii in Sorten = Sommerlieder (nur Hausgärten)
  - Carpinus betulus = Hainbuche
  - Corylus avellana = Haselnuss
  - Crataegus monogyna = Weißdorn
  - Hedera helix (Acronotum) = Strauchföhre (nur Hausgärten)
  - Ilex aquifolium = Stachelpalm
  - Philadelphus coronatus = Bauernjasmin (nur Hausgärten)
  - Rosa canina = Hundrose
  - Rosa glauca = Hechtrose
  - Rosa pratincola = Stachelrose
  - Rosa rubiginosa = Weinrose
  - Salix purpurea = Kugelweide (nur Hausgärten)
- Liste 'Obstbäume'**
- Pflanzqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, inkl. Baumbock und Verbleibschutz
- | Obst                 | Sorten  | Erddurchm. Hochstamm | Erddurchm. Halbstamm |
|----------------------|---|----------------------|----------------------|
| Apfel                | Champsagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Grolandstein, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop          | 6 m                  | 5 m                  |
| Birne                | Bosca Fischerbirne, Güle Graue, Güle Luise, Klüschle von Chateau, Pastorenbirne, Williams Christbirne               | 6 m                  | 5 m                  |
| Sauerkirche          | Schattenmorelle in Selektionen  | 5 m                  | 4,5 m                |
| Südkirsche           | Dorlessen Galbe Kropfkirsche, Hadelfinger Riesenkirsche, Schwarze Kropfkirsche                                      | 5 m                  | 4 m                  |
| Pflaumen + Zwetschen | Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Herkulespflaume, Heuzwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangerheims Frühzwetsche | 6 m                  | 5 m                  |

**Liste 'Bäume'**

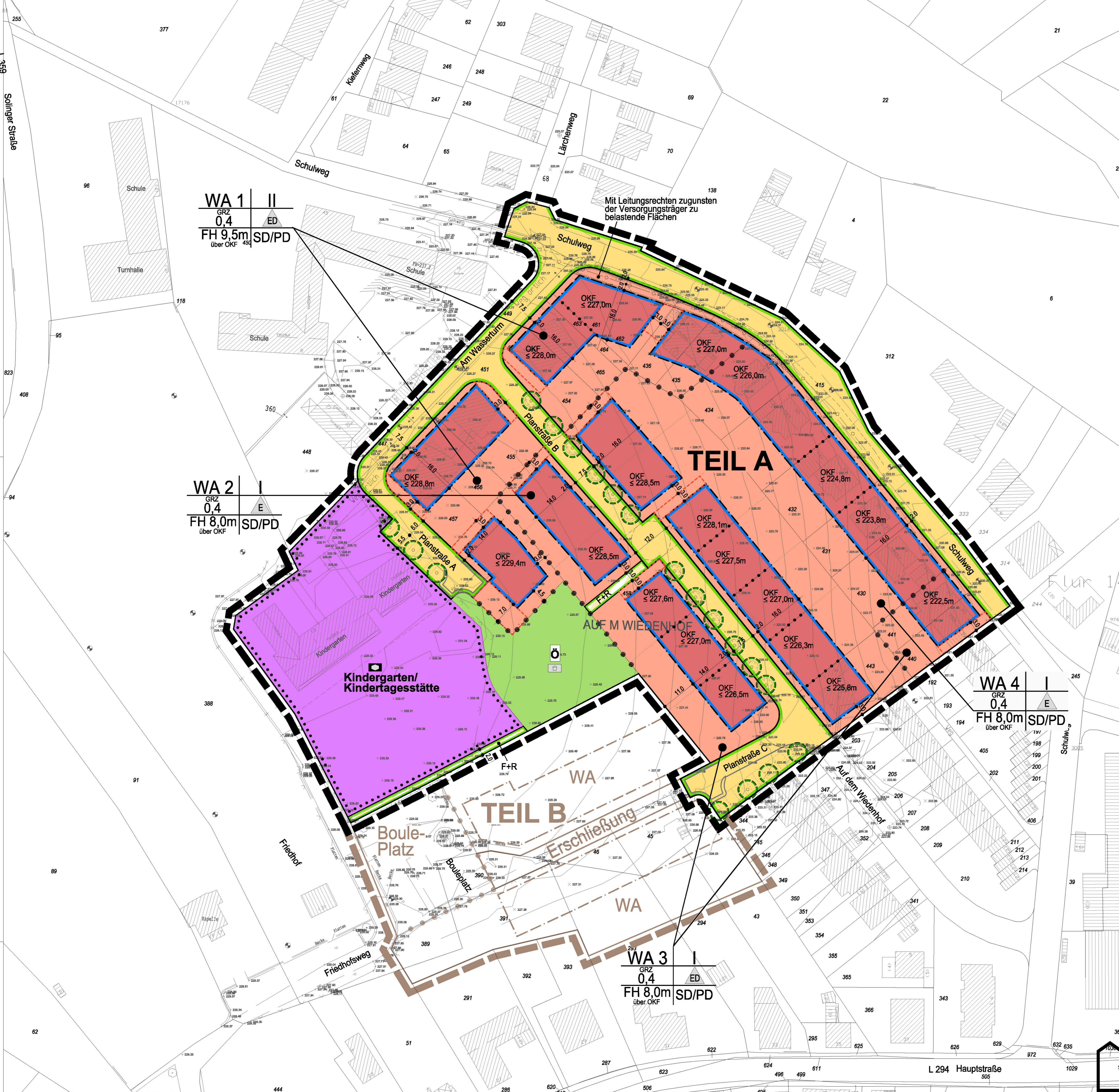
Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen

botanischer Name	deutscher Name	Erddurchmesser
Acer campestre	Feldahorn	6 m
Acer platanoides	Silberahorn	10 m
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	6 m
Betula pendula	Birke	6 m
Carpinus betulus	Hainbuche	10 m
Castanea sativa	Eskastanie	10 m
Juglans regia	Walnuss	15 m
Prunus avium	Vogelkirsche	5 m
Prunus mahaleb	Weichselkirsche	6 m
Prunus communis	Hilbirsche	6 m
Quercus robur	Eiche	20 m
Sorbus aria	Mehlbirne	6 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 m
Sorbus aucuparia edulis	Esbare Eberesche	6 m
Sorbus domestica	Speierling	8 m
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	6 m
Tilia cordata	Winterlinde	20 m
Tilia randolphii	Sorte der Winterlinde	6 m
Tilia intermedia 'Palmer'	Kaiserlinde	15 m

Hinweis: Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Januar 2009

**Stadt Leichlingen**  
**BP W 29 TEIL A**  
**"Schulweg/ Auf dem Wiedenhof"**  
**Gemarkung Witzhelden, Flur 14**

M. 1: 500  
0 25 50



**VERFAHREN**

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist als richtig bescheinigt.	Für die Städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom ... aufgestellt worden.
Leichlingen, den .....	Stand: 01.04.2009	Leichlingen, den .....
Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom ... wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ... öffentlich bekannt gemacht.	Nach örtlicher Bekanntmachung am ... ist erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der letzten gültigen Fassung am .....	Nach örtlicher Bekanntmachung am ... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt worden.
Leichlingen, den .....	Leichlingen, den .....	Leichlingen, den .....
Nach örtlicher Bekanntmachung am ... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ... erneut öffentlich ausgelegt worden.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ... und, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des ... als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ... angelegt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...
Leichlingen, den .....	Leichlingen, den .....	Köln, den .....
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der letzten gültigen Fassung am ... öffentlich bekannt gemacht worden.	Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft ... und, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des ...	Bezirksregierung Köln Im Auftrag
Leichlingen, den .....	Leichlingen, den .....	Leichlingen, den .....

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I (S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
  - 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
  - Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
  - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708), in Kraft getreten am 31. Dezember 2007.
  - Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NRW 202)

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 111 BauNVO)  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
GRZ Grundflächezahl  
FH Firsthöhe als Höchstgrenze  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
H Firsthöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)  
E nur Einzelhäuser zulässig  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenz

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
Kindergarten/ Kindertagesstätte  
Verkehrsfächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Hinweis: Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche

**Sonstige Planzeichen**  
Ö öffentlich  
K Kinderspielfeld  
Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes  
OKF Oberkante Fußboden  
≤ gleich oder kleiner  
SD nur Satteldach zulässig  
PD nur Pultdach zulässig  
Abgrenzung unterschiedlicher Fußbodenhöhen  
vorgesichlagene Baumstandorte  
s. Textliche Festsetzungen Nr. 6  
Umgrünung von Flächen für Garagen und Stellplätze  
vorgesichlagene Grundstücksgrenzen

**Kartengrundlage**  
Wohngebäude  
Wirtschafts- und Industriegebäude  
z.B. 452 Flurstücksnummer  
Flurstücksnummer  
Grundstücksgrenze mit Grenzstein  
Leitung  
Böschung  
Baum  
Kanaldeckel

