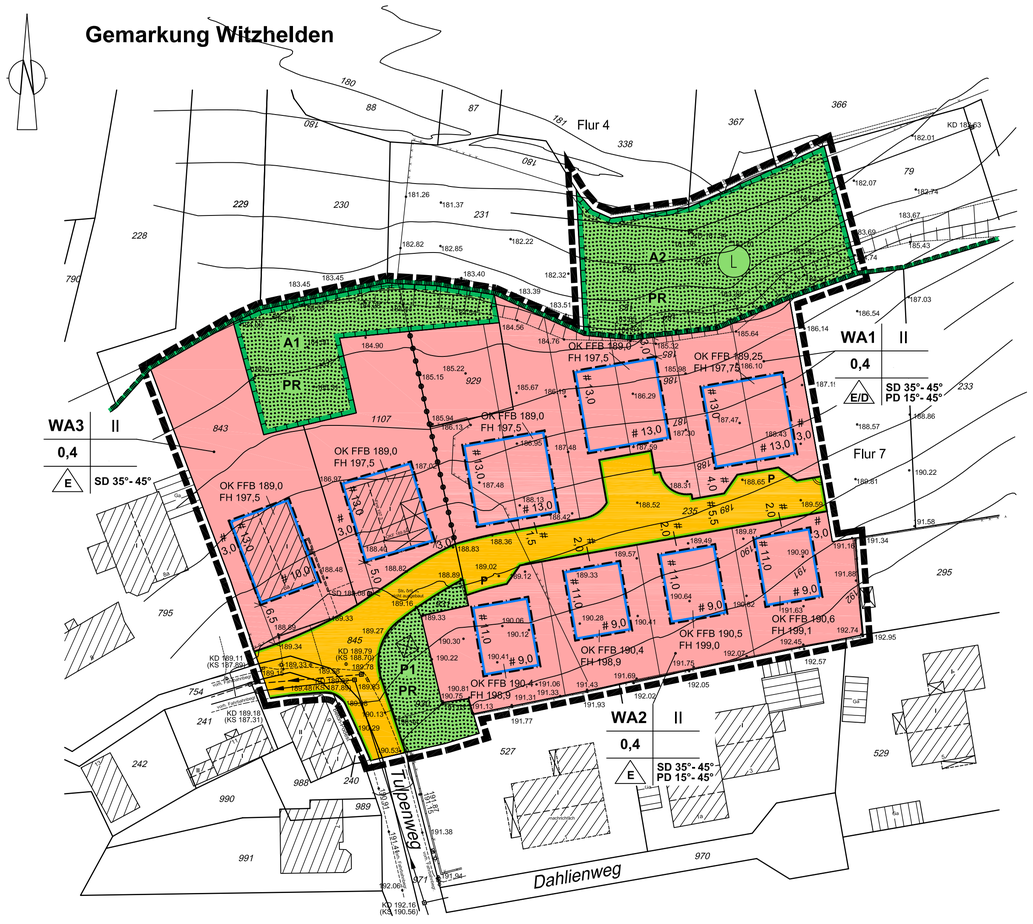



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A ) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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 Bebauungsplans.

### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (4), §§ 18 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkannte des Fertigfußboden (OK FFB) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Festsetzung der OK FFB und der FH beziehen sich auf Normal Null (NN).

### 3 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

### 4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 5 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,6m sind als Trockenmauern oder Gabionenwände auszuführen.

### 6 Private Grünfläche P1

Die Private Grünfläche P1 ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzulegen.

### 8 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) Nr.1 BauGB)

Alle unterirdischen Baumaßnahmen im Plangebiet sind als wasserdichte Wanne nach DIN 18195 auszuführen.

## B ) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (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 Traufllänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

### Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzblenden außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.

### Müllbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, 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)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zuverwenden.

### 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den mit A1 und A2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
A1 Die Fläche ist der Sukzession zu übergeben und vorab zu mind. 20% mit Straucharten der potentiellen, natürlichen Vegetation inselartig zu bepflanzen,
A2 Die Fläche ist der Sukzession zu übergeben und vorab zu mind. 20% mit Straucharten der potentiellen, natürlichen Vegetation inselartig zu bepflanzen,

### 2 Minderung der Versiegelung

Die Oberflächen der Terrassen, Einfahrten und der Fußwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen.

### 3 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne das Fäulnisprozesse einsetzen.

### 4 Externe Ausgleichsfläche

Dem Bebauungsplan wird die 4350 m² große Ausgleichsfläche aus den Flurstücken 64 und 203, Gemarkung Leichlingen, Flur 16 zu geordnet.

## D ) HINWEISE

### 1 Bodendenkmäler

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Welsung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2 Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Leichlingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

### 3 Fachgutachten

zu beachten sind folgende Fachgutachten:

1 Dr. Schrader; Baugrundgutachten, Bonn 07.03.2006

2 ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Haan 30.03.2007

## RECHTSGRUNDLAGEN

( BauGB ) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 ( BGBl. I S. 3316 ) in der derzeit gültigen Fassung

( BauNVO ) Baunutzungsverordnung In der Fassung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 ( BGBl.I.S. 466).

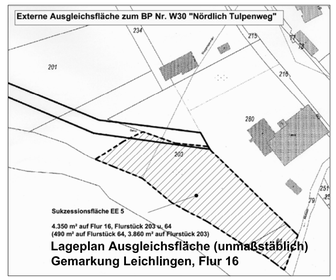
( BauO NW ) Landesbauordnung vom 07.03.1995 ( GV NW S. 218 ), geändert durch das Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 687 ) in der derzeit gültigen Fassung vom 12.12.2006 ( GV NW S. 232 ).

( BNatSchG ) Bundesnaturschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 ( BGBGl.I.S.1193 ) in der derzeit gültigen Fassung.

( GO NW ) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 ( GV NW S. 666 ) in der derzeit gültigen Fassung.

( PlanZVO ) Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 ( BGBl. 1991 I S. 58 ).

**Externe Ausgleichsfläche zum BP Nr. W30 "Nördlich Tulpenweg"**



Sukzessionsfläche EE 5

4.350 m² auf Flur 16, Flurstück 203 u. 64
(490 m² auf Flurstück 64, 3.860 m² auf Flurstück 203)

**Lageplan Ausgleichsfläche (unmaßstäblich)**
**Gemarkung Leichlingen, Flur 16**

## BESTAND
Gebäude und Signaturen

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgenze mit Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie
- Kanaldeckel
- vorhandener Kanal

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO )

- WS Kleinsiedlungsgebiete ( § 2 BauNVO )
- WR Reine Wohngebiete ( § 3 BauNVO )
- WA Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )
- WB Besondere Wohngebiete ( § 4a BauNVO )
- MD Dorfgebiete ( § 5 BauNVO )
- MI Mischgebiete ( § 6 BauNVO )
- MK Kerngebiete ( § 7 BauNVO )
- GE Gewerbegebiete ( § 8 BauNVO )
- GI Industriegebiete ( § 9 BauNVO )
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen ( § 10 BauNVO )
- SO Sonstige Sondergebiete ( § 11 BauNVO )
- WR ED Beschränkung der Zahl der Wohnungen

## MASS DER BAULICHEN NUTZNG
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß
- II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl ( GRZ )
- 0,7 Geschoßflächenzahl ( GFZ )
- 3,0 Baumassenzahl ( BMZ )

Höhe baulicher Anlagen
- .....m Max. Höhe in Meter
- ..... über NN über Normalnull

als Höchstmaß
- H Gebäudehöhe
- OKFFB ..... Fertigfuß - bodenhöhe

Siehe Textliche Festsetzungen

- II = II gleich oder kleiner
- II > II gleich oder größer

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO )

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB )

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- F Feuerwehr

- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
( § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB )

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Regenrückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet

## VERKEHRSFLÄCHEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich

- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB )

- Flächen für Ver-und Entsorgungs-anlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
( § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB )

Oberirdisch / Unterirdisch
Die Kapazität/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan näher bezeichnet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| HWL | Wasserleitung | G | Gasleitung |
| A | Abwasserleitung | S | Stromleitung |

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB )

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
( § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB )

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

## GRÜNFLÄCHEN
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Spielplatz Kategorie A, B, C *
- Friedhof

* Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 21.07.1974 - V C 2 - 901.1 / 11 MBl. 1974 NW. S. 1372, geä. d. RdErl. v. 27.06.1979 ( MBl. NW. 1979, S. 1560), 29.03.1978 ( MBl. NW. 1978 S. 640 ) .

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB )
  - Bäume / Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB )
  - Bäume / Sträucher
  - Sonstige Bepflanzungen

## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
( § 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen )

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur-schutzrechts ( § 9 Abs. 6 BauGB )
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen ( unbewegliche Kulturdenkmäle ), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W Wasserschutzgebiet

## GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
( § 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB )

Dachneigung z.B.

| | | | |
|---|---|---|---|
| D < 20° | flacher als | FD | Flachdach |
| D > 20° | steiler als | SD | Satteldach |
| D 20° - 48° | Mindest-/ Höchstgrenze | WD | Walmdach |

- Firstrichtung

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )

| | | | |
|---|---|---|---|
| St | Stellplätze | TGa | Tiefgaragen |
| Ga | Garagen | GSt | Gemeinschaftsstellplätze |
| Cp | Carport | GGa | Gemeinschaftsgaragen |
| | | | Spielplatz |

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )
- bei schmalen Flächen

G Gehrecht zugunsten der
F Fahrrecht zugunsten der
L Leitungsrecht zugunsten der

a Anlieger
b Erschließungsträger
c Allgemeinheit

- 74,6 max. Höhe der Erschließungsstraße ( § 9 Abs.2 BauGB )
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB )
- Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. ( § 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. ( § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB )
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind ( § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB )
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes ( z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO )
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauG )

## HINWEISENDE DARSTELLUNG
( Keine Festsetzungen )

1. Die Unterteilung der Straßenflächen
2. Höhenschichtlinien mit entsprechenden Höhen in Metern über NN (NormalNull)
3. Die geplante Bebauung und Grundstücksteilung

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - wird als richtig bescheinigt.

Leichlingen, den .....

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den .....

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG
Remeler Straße 30 42781 Haan
Tel: 02129/566209-0 Fax: 566209-16

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom ..... aufgestellt worden.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom..... wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am ..... .

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 475) am .....als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß §10 ( 2 ) BauGB am.....angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom.....

Az. .....

Köln, den .....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den .....

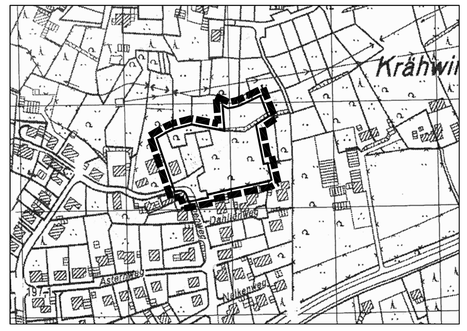
Der Bürgermeister

Mit Inkrafttreten diese Planes treten außer Kraft ..... ..... und, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des .....

Leichlingen, den .....

Der Bürgermeister

## Übersichtsplan (maßstabslos)




# STADT LEICHLINGEN

# Bebauungsplan Nr. W 30, Teil A "Nördlich Tulpenweg"

Gemarkung Witzhelden
Flur 7
Maßstab 1:500
Stand: 25.05.2007