



Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung**
Reines Wohngebiet WR:
 Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Allgemeines Wohngebiet WA:
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe und Höhenlage der Gebäude**
 Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.
 - Stellplätze**
 Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Zif. 20 und 25 BauGB**
 - Allgemein**
 Der Rohboden ist im Zuge der Baumaßnahmen vor Verschmutzung zu schützen.
 - Befestigte Flächen und Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen**
 Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sollten wasser-durchlässige Beläge verwendet werden (z.B. Holzdecks, Fugengraben, wassergebundene Decken). Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen müssen in unmittelbar angrenzende Grünbereiche entwässert werden.
 - Hecken**
 An allen Grundstücksgrenzen sind außer in den Bereichen von Grenzgaragen, Zufahrten und Hauszugängen Hecken mit Gehölzen der Liste 'geschnittene Hecken' von mind. 1,2 m Höhe im Garten- und mind. 0,6 m Höhe im Vorgartenbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Erhalt vorhandener Bäume**
 Der als zu erhalten gekennzeichnete Baum ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Abzäunung, Stammschutz u.a.) während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen und auch danach dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. der Liste 'Bäume' bzw. 'Obst-bäume' mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m zu erfolgen.
- Pflanzung und Unterhaltung einer straßenbegleitenden Baumreihe**
 Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Stellen sind Bäume mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m lt. Liste 'Bäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.
- Pflanzung von Bäumen**
 Je Grundstück ist ein Baum mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6 m lt. Liste 'Bäume' bzw. 'Obstbäume' zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sowie die unter 2.6 festgesetzten Baumpflanzungen werden dabei angerechnet. Alternativ können statt einem zwei Stück mit einem Enddurchmesser kleiner als 6 m lt. der Liste 'Bäume' bzw. 'Obstbäume' gepflanzt werden.
- Zeitlicher Rahmen**
 Die angegebenen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung durchzuführen, die Pflanzenarbeiten in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzzeit vorzunehmen.

Hinweise:

- Das Sachverständigenbüro Dipl. Biol. Eckart Bär zur Beurteilung und Beseitigung von Schäden durch wasserführende Stoffe, Rösrath hat im November 2002 eine gutachterliche Untersuchung für eine Wohnbebauung auf dem Gelände durchgeführt. Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Bodenflächen wurden in einer Tiefe zwischen 0-1m unter Gelände erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefunden. In diesen Bereichen hat eine Boden-sanierung zu erfolgen, die gutachterlich zu begleiten und abschließend zu dokumentieren ist.
- Die Verankerung der Bäume hat durch Dreibein aus un-behandelten Holzern und verrottbarem Bindematerial zu erfolgen. Es ist ein Gleitring o.ä. zur Bewässerung wäh-rend der ersten 2-3 Jahre auszubilden.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Land-schaftsarchitektin Yvonne Gockemeyer, Stand 19.11.2003

Gehölzlisten

Liste 'geschnittene Hecken'
 Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm bzw. Höhe 40 - 60 bei Ilex bzw. Güteklasse A bei Strauchrosen

Liste 'Freiwachsende Hecken'
 Mindest-Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm

Liste 'Bäume'
 Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stamm-fang 12 - 14 cm, mit Ballen

botanischer Name = deutscher Name Enddurchmesser

Acer campestre = Feldahorn	6 m
Acer platanoides = Spitzahorn	10 m
Acer pseudoplatanus = Bergahorn	15 m
Alnus glutinosa = Schwarzerle	8 m
Alnus incana = Grauerle	10 m
Betula pendula = Birke	6 m
Carpinus betulus = Hainbuche	10 m
Castanea sativa = Edelkastanie	10 m
Crataegus monogyna = Weißdorn	4 m
Fraxinus ornus = Blumenesche	5 m
Juglans regia = Walnuß	15 m
Laburnum anagyroides = Goldregen	4 m
Morus alba = Maulbeerbaum	3 m
Prunus avium = Vogelkirsche	10 m
Prunus mahaleb = Weichselkirsche	6 m
Pyrus communis = Holzbirne	6 m
Pyrus salicifolia = weidenblättrige Birne	3 m
Quercus frainetto = Ungarische Eiche	10 m
Quercus robur = Eiche	20 m
Sorbus aria = Mehlbeere	6 m
Sorbus aucuparia = Eberesche	6 m
Sorbus aucuparia edulis = Elsbäre Ebe-resche	6 m
Sorbus domestica = Spierling	8 m
Sorbus intermedia = Schwedische Mehl-beere	6 m
Tilia cordata = Winterlinde	20 m
Tilia 'Greenspire' = Sorte der Winterlinde	10 m
Tilia intermedia 'Palida' = Kaiserlinde	15 m

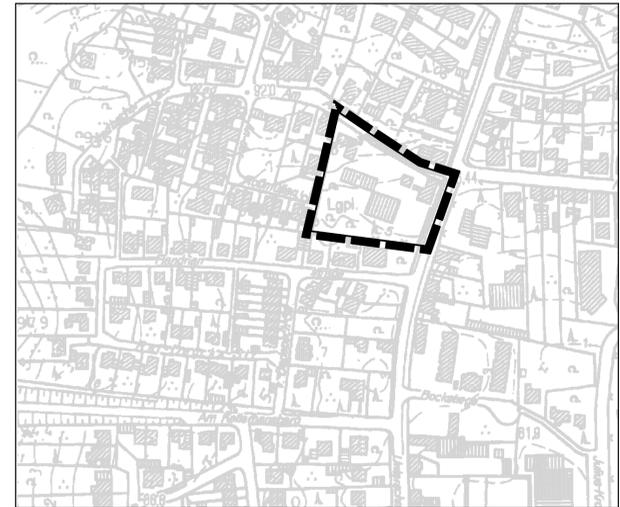
Liste 'Obstbäume'
 Hochstamm = Mindest-Stammumfang 7 - 8 cm
 Halbstamm = Mindest-Stammumfang 6 - 7 cm

Obst	Sorten	Enddurchmesser	
		Hoch-stamm	Halb-stamm
Apfel	Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wil-helm, Klarapfel, Roter Boskoop	6 m	5 m
	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Kostliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6 m	5 m
Birne	Graue, Gute Luise, Kostliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne	6 m	5 m
	Sauerkir-sche	5 m	4,5 m
Süßkir-sche	Dönnsens Gelbe Knorpelkir-sche, Hedelfinger Riesenkir-sche, Schwarze Knorpelkir-sche	6 m	5 m
	Bühler Frühzweitsche, Große Grüne Renelade, Hauszweitsche, Königin Vikto-ria, The Czar, Wangenheim's Frühzweitsche	6 m	5 m

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
<p>Wohngebäude</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Grundstücksgrenze mit Grenzstein</p> <p>Böschung</p> <p>Höhenlinie</p> <p>Kanalaufdeckung</p> <p>vorhandener Kanal</p>	<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO) hier: WR 1 und WR 2</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. FH 95,0 Firsthöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß</p> <p>z.B. EFH 85,6 Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß</p> <p>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>O offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>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)</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhalt von Bäumen</p> <p>KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</p> <p>D Einzelanlagen (Unbewegliche Kulturdenk-mäler, die dem Denkmalschutz unterliegen) (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen, in deren Böden erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefun-den wurden. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)</p> <p>HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen)</p> <p>1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücks-flächen eingetragenen Gebäude.</p> <p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S.256)</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).</p> <p>jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.</p>	<p>Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 05 / 2003 wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungs-planentwurfes</p> <p>PÄSSLER, SUNDERMANN & PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER WUPPERTALSTR. 94 A 51381 LEVERKUSEN</p> <p>Offentl. best. Verm.-Ingenieur</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. am.....</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>(Technischer Dezernent)</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am..... erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bau-leitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 07.04.2003.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>(Technischer Dezernent)</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Ge-meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>(Technischer Dezernent)</p> <p>Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A.</p> <p>(Technischer Dezernent)</p> <p>Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des geänderten Planes gemäß § 3 (3) BauGB wurde vom Rat der Stadt Leichlingen am..... gefasst.</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A. (Technischer Dezernent)</p>



STADT LEICHLINGEN



**Bebauungsplan Nr. 77
 "Unterschmitte / Am Adler"**

Gemarkung Leichlingen
 Flur 66
 Maßstab 1 : 500