



WA 1	II
0,4	o
geneigtes Dach	
	max. 2 WE
WA 2	II
0,4	o
geneigtes Dach	
	max. 2 WE
WA 3	II
0,4	o
geneigtes Dach	
	max. 2 WE
WA 4	II
0,4	o
geneigtes Dach	
WA 5	II
0,4	o
geneigtes Dach	

Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der Baulichen Nutzung**
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 bzw. des Gebäudes bei Pultdächern (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.
 - Stellplätze**
Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Plan sind einzelne Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen die Umfassungsbauwerke (z.B. Außenwände, Dächer, Türen und Fenster etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden entsprechend der DIN 4109 lärmgedämmt erstellt werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Zif. 20 und 25 BauGB**
 - Erhalt vorhandener Bäume**
Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind 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 „Straßenbäume“ mit einem Mindest-Erddurchmesser von 6 m zu erfolgen.
 - Pflanzung von Bäumen**
An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum lt. Liste „Straßenbäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Stellplätze / Zufahrten**
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdrüchtigen Materialien zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragschicht dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Naturweinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochfenschlacke und Müllverbrennungssasche o.ä.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
 - Geländeveränderungen**
Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich von Zufahrten, Zugängen, Garagen und Terrassen zulässig.
 - Stützmauern**
In den Vorgärten sind Stützmauern bis maximal 0,6 m, in den übrigen Bereichen (auch Grundstücksgrenzen) bis 1,0 m zulässig. Stützmauern höher als 0,6 m sind als Trockenmauern auszuführen.
 - Dächer**
Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortsgang entfernt sein. Die Länge einer Gable oder eines Zwerchgiebels oder eines Dach- einschnittes darf 4,0 m nicht überschreiten. Dachaufbauten jeglicher Art im Bereich einer zweiten Dachebene (Spitzboden o.ä.) sind unzulässig.
- Garagenwände und -dächer**
Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgebaut sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Garagentüren sind zu begrünen.
- Carports**
Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Abfallbehälter**
Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugraben.
- Hinweise:**
 - Kampfmittelbeseitigung**
Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.
 - Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Zu beachten ist der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer, Stand 08.2005.
 - Schalltechnische Untersuchung**
Zu beachten ist die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Stöcker, November 2005.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

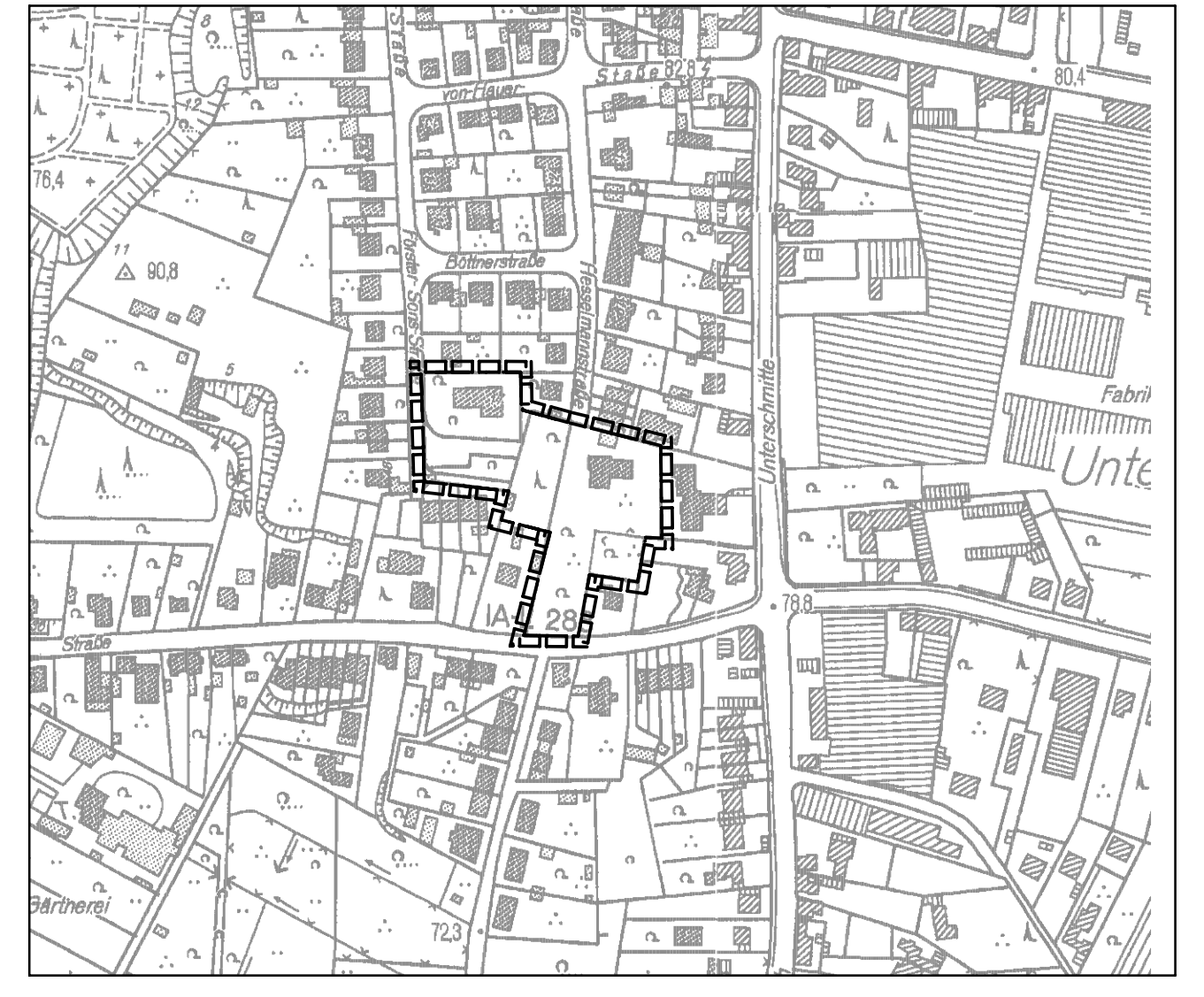
Liste „Straßenbäume“
Mindest-Pflanzenqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen

botanischer Name = deutscher Name	ca. Durchmesser nach 30 Jahren	Erddurchmesser
Acer campestre = Feldahorn	5 - 6 m	6 m
Betula pendula = Birke	6 m	6 m
Carpinus betulus = Hainbuche	8 - 10 m	10 m
Tilia 'Rancho' = Kleinkronige Winterlinde	6 m	6 m
Ulmus 'Lobel'	6 m	8 m

BESTAND	FESTSETZUNGEN	SONSTIGES	VERFAHRENSVERMERKE
Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhandener Kanal	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. FH 95,0 First- / Gebäudehöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß z.B. EFH 85,6 Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlage üNN als Höchstmaß BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO) o offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche	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) Anpflanzung von Bäumen Erhalt von Bäumen KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Kennzeichnung von überbaubaren Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB) HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzungen) 1. Die Unterteilung der Straßenflächen. 2. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Gebäude. 3. die geplanten Grundstücksgrenzen (.....)	VERFAHRENSVERMERKE Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand - 05 / 2003 wird als richtig bescheinigt. Öffentl. best. Verm.-Ingenieur PÄSSLER, SUNDERMANN & PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER WUPPERTALSTR. 94 A 51381 LEVERKUSEN Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom aufgestellt worden. Leichlingen, den Der Bürgermeister Nach ortsüblicher Bekanntmachung am erfolgte die Beteiligung der Bürger am Bauleitplan gemäß § 3 (1) BauGB am 07.04.2003. Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A. (Technischer Dezernent) Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Leichlingen, den Der Bürgermeister i. A. (Technischer Dezernent) Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung beschlossen. Leichlingen, den Der Bürgermeister (Technischer Dezernent)
	SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) max. 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S.256) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S.666) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.	



STADT LEICHLINGEN



**Bebauungsplan Nr. 79
"Hesselmannstraße /
Immigrather Straße"**

Gemarkung Leichlingen, Flur 66, Maßstab 1 : 500