

Textliche Festsetzungen:

I. Planungssrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 (2) BauNVO,§§ 18 - 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Flächen von Terrassen und Zuwegungen sind nur in die Grundflächen nach BauNVO §19 (4) Satz 1 mit einzubeziehen. Durchlässig gestaltete Stellplätze werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt.

3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 (2) BauNVO)
Die Baugrenzen können durch Balkone, Erker, untergeordnete Vorbauten und Wintergärten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) i.V.m. § 18 BauNVO)
Im Plan sind unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH, Traufhöhe - TH und Firsthöhe - FH) über NHN (Normalhöhen Null) für unterschiedliche überbaubare Flächen festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dach. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt des Gebäudes (siehe auch hinweisende Darstellungen).

5 Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Als Mindestgröße für Baugrundstücke wird festgesetzt: 300 m²

6 Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen pro Haus wird auf eine begrenzt.

7 Geländeveränderungen (§ 9 (1) Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,0 m zum vorhandenen Gelände zulässig.

8 Garagen, Carports (§ 12 (6) BauNVO)
Bei senkrechter Anordnung zur erschließenden Verkehrsfläche ist zu dieser ein Abstand von min. fünf Metern einzuhalten.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen an den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile der Wohngebäude müssen hierzu mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das auf den befestigten Flächen / Dachflächen und neu geplanten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u.a.) wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, der Verbindungsweg (GFL-Fläche) und 75 % der privaten Stichwege sind mit Rasenfugenpflaster zu versehen.

Anpflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11 Baumpflanzungen
An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Acer campestre = Feldahorn, Endkronendurchmesser ca. 6 m, Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage ergibt sich im Rahmen der Ausbauplanung.

12 Dachbegrünung
Die Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und 4 BauONW)

13 Müllstellplätze
Die dauerhafte Aufstellung von Mülltonnen erfolgt auf den jeweiligen privaten Grundstücken. Die Mülltonnenstellplätze sind dauerhaft einzugrünen. Am Tag der Abholung sind dieTonnen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

14 Stellplätze
Pro Haus müssen 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück erstellt werden. Ein Stellplatz kann sich dabei vor der Garage oder dem Carport befinden.

15 Gestaltung der Dächer
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufläge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig.

16 Fassadengestaltung
Fassaden sind überwiegend in weißem, grauen oder anthrazitfarbenem Material zu gestalten. Garagen sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

17 Einfriedungen / Einbauten
Als Einfriedungen sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind zur Einfriedung des Grundstücks nicht zulässig. Einfriedungen und sonstige Einbauten müssen einen Abstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche halten.

III. Hinweise und Empfehlungen

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Leichlingen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege,Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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

artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
2. Alternativ, soweit eine Rodung vom 01.03. bis 30.09. notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können beispielsweise regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- / ggf. auch Urinspuren, Federn, geeignete Baumhöhlungen und Vogelnestreste sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abzubrechen und alle die Rodung betreffenden Arbeiten sind einzustellen. Das Ergebnis ist dem Veterinäramt (Frau Wildenhues 02202-13 6814 oder Herrn Knickmeier, 02202-13 6798) vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.
3. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

Fachgutachten:
- Versickerungsgutachten, KaiserIngenieure vom 25.06.2012
- Schalltechnische Stellungnahme, Kramer Schalltechnik vom 19.07.2012
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, NABU Naturschutzstation Leverkusen - Köln vom 27.06.2012
- Verkehrsuntersuchung, Brechtefeld und Nafe vom 06.02.2014
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 10.01.2019

Einsichtnahme der Rechtsgrundlagen:
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt der Stadt Leichlingen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

BESTAND

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- Böschung
- x 87,00 Geländehöhe
- Kanaldeckel
- vorhandene Bäume
- zum Abriss vorgesehen

Stand 10-01-2019

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. EFH 66,5 / TH 73,5 / FH 76,0 — maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Traufhöhe (TH) und First- / Gebäudehöhe (FH) jeweils ü.Normalhöhen Null (NHN)

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

- Baugrenze
- E — offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich) besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- privat — Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL — Gehrecht für die Allgemeinheit Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger

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)

- Anpflanzen von Bäumen

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (privat) Zweckbestimmung: Garten- / Weideland

SONSTIGES

KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(keine Festsetzungen)

- die Unterteilung der Verkehrsflächen und die Lage der Bäume im Bereich der Verkehrsfläche
- Sichtdreiecke im Einmündungsbereich (Anfahrsicht)
- geplante Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)
vom 12.07.2018 (GV. NRW 2018 S.421)

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.

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

PÄSSLER SUNDERMANN + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER mbB
BAHNHOFSTR. 13 A, 42799 LEICHLINGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Angefertigt nach Katasterangaben und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand : 03 / 2015
wird als richtig bescheinigt.

Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 24.09.2012 wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. am 08.10.2012

Leichlingen, den 18.08.2020

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.12.2019 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 18.08.2020

Der Bürgermeister i.A.

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 25.06.20 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 18.08.2020

Der Bürgermeister i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 24.09.2012 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 20.08.2020

Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.2012 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB am 25.10.2012.

Leichlingen, den 18.08.2020

Der Bürgermeister i.A.

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile der Bebauungspläne

Nr. A 10-2 Teil 2 „Am weißen Stein"

Leichlingen, den 20.08.2020

Der Bürgermeister

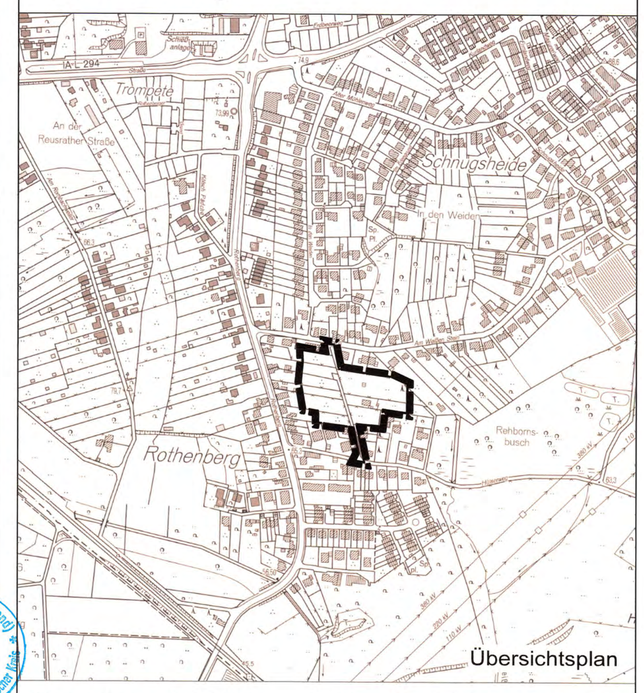
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 20.08.2020

Der Bürgermeister

BLÜTENSTADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 95 "Hülserweg"



Übersichtsplan

Gemarkung: Leichlingen | Flur: 17 | Maßstab 1 : 500