



WA1	o	WA2	△	WA3	△	WA4	△
0,3	II	0,3	II	0,3	II	0,3	II
SD 30° - 45°		SD 30° - 45°		SD 30° - 45°		SD 30° - 45°	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO und 4 BauNVO)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO aufgeführten, außer die unter Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen genannten Nutzungen, ausnahmsweise zulässig.
- 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), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhen (NH). Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in einzelne Abschnitte unterteilt, für die unterschiedliche Höhen festgesetzt sind. Werden durch ein Gebäude zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in Anspruch genommen, ist für die Bestimmung der OKE und FH des Gebäudes die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeteil liegt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen darf die Größe der Baugrundstücke 400 qm nicht unterschreiten.
- Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/Cp) zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den Baugrundstücken muss mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche betragen.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Dabei darf die kleinere Wohninheit 30 % der Wohnfläche der größeren Wohninheit nicht überschreiten.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 S. 1, 2 und 3 Nr. 2 bis 7 BauO NRW nicht zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)**
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Mülltonnen nicht zulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft-Wärmetauschern nicht zulässig.
- Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
Alle Versorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
In der unmittelbaren Nähe der öffentlichen Grundfläche sind Regenversickerungsbecken sowie hierfür und für die Schutzwasserentsorgung notwendige technische Anlagen und Zufahrten zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenlinien setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße fest. Bautechnisch erforderliche Abweichungen sind zulässig. Innerhalb der privaten Gärten sind Aufschüttungen und / oder Abgrabungen nur bis zu 0,8 m über bzw. unter der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW. Im Bereich der öffentlichen Grundfläche kann zur Erstellung der gem. textlicher Festsetzung 9 zulässigen Anlagen und Zufahrten von den festgesetzten Geländeoberflächen abgewichen werden.

- Pflanzvorschlagsliste (zu Festsetzung 12.)**
Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm Heckpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrgliedrigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m

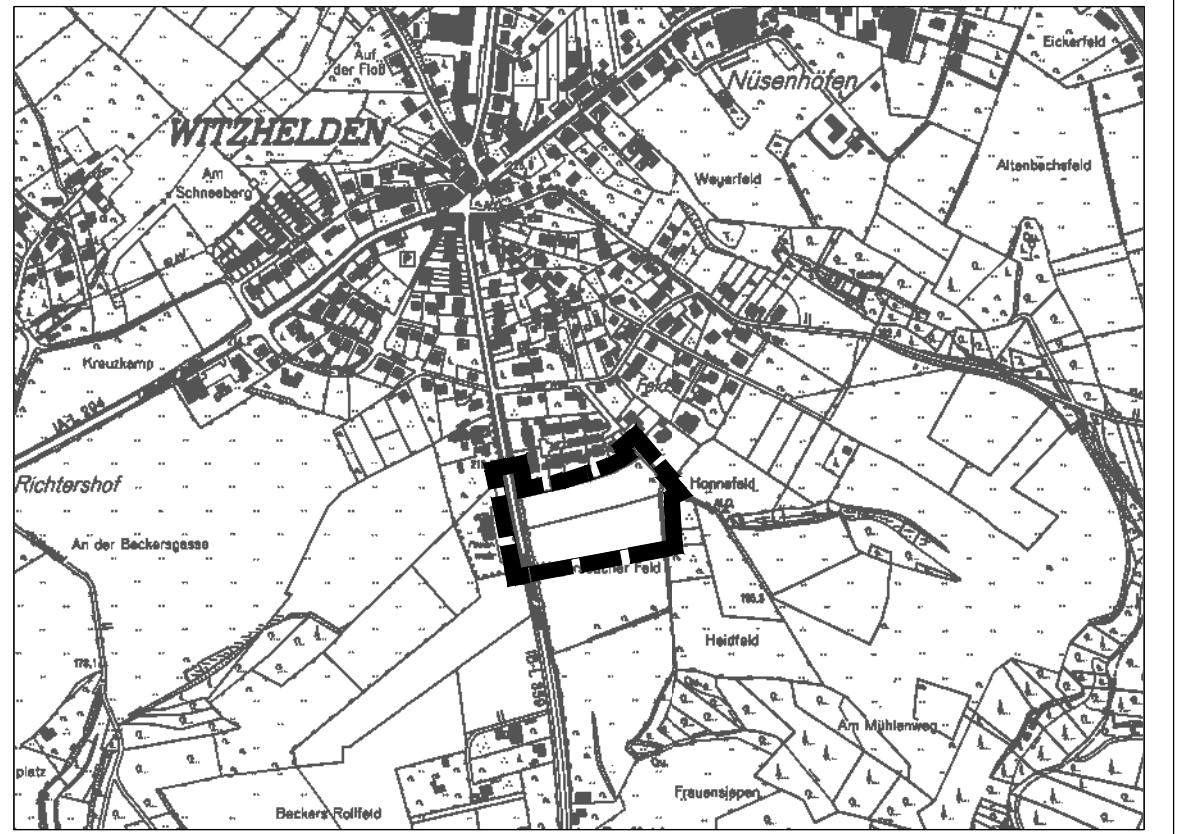
Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Cornus sanguinea	blutroter Hartleig	Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Corulus avellana	Hazel	Salix caprea	Sali-Weide
Crataegus laevigata	zweifrigeliger Weißdorn	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn	Sambucus racemosa	Strauch-Holunder
Deutzia gracilis	Deutzia	Spiraea arguta	Schnee-Spierre
Fagus sylvatica	Robuche	Taxus baccata	Eibe
Koelwytzia anabilis	Koelwytzie	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Eingriffe in Natur und Landschaft**
Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Planungsgruppe Weyersbacherfeld GbR zum Kauf der zum Ausgleich erforderlichen Ökotope (nach dem Bewertungsverfahren Ludwig 1991) des Rheinisch-Bergischen Kreises im gleichen Naturraum.
- Zeitfenster für Rodungsarbeiten**
Aus Artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG - sollte die Rodung von zu entfernenden Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
- Räumliche Beschränkung der Baustellen**
Bei der Errichtung von Bauvorhaben sollen Baustellen wenn möglich räumlich auf die zukünftig überbauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt werden.
- Sichtdreieck**
Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck (gem. RAST 06) ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich befindlichem Bereichs freizuhalten. Einfriedungen und Einleitungen in Kombination mit Böschungen dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

- Ergänzungen nach Offenlage**
- Einsichtnahme der Rechtsgrundlagen**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt der Stadt Leichlingen eingesehen werden.
- Anlage und Fachgutachten**
- Begründung
- Umweltbericht
- Verkehrsgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung (Feuerwehr)
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehr)
- Archäologische Untersuchung
- Baugrundgutachten

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	HINWEISENDE DARSTELLUNG (Karte-Festsetzungen)	Angerfertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes - Stand: Dezember 2012 wird als richtig bescheinigt.	Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Grünfläche Öffentliche Grünfläche	geplante Stellplätze im Straßenraum Bogenschiemäß Parallelmaß	Haan, den 20.03.2015 gez. Leinfelder	Haan, den 20.03.2015 gez. Wichart
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 16 BauNVO)	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)	BESTAND Gebäude und Signaturen Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgrenze Flurstücksgrenze Grundstücksgrenze mit Grenzstein Böschung Höhennlinie Geländehöhe in m ü NN Kanaldeckel vorhandener Kanal	Offent. best. Verm.: Ing. Franz Leinfelder Wilhelmstraße 33 42781 Haan Tel.: 02129 / 8343-0 Fax: 02129 / 8343-30 vermessung@leinfelder-haan.de	Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluss des Rates vom 18.04.2013 Leichlingen vom 18.04.2013 aufgestellt worden. Leichlingen, den 07.04.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Garagen / Carports Stellplätze Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) geplante Höhenlinien geplante Straßenhöhen Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z. B. 2 und 3 gemäß DIN 4109	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.10.2013 und 30.10.2013 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 15.10.2013 und 08.11.2013. Leichlingen, den 07.04.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister	Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 18.04.2013 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 01.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Leichlingen, den 07.04.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	RECHTSGRUNDLAGEN (BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1744). (BauNVO) BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). (BauO NRW) Landesbauordnung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294). (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S.878). (PlanZV) Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 53) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).	Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1744) als Satzung beschlossen. Leichlingen, den 18.05.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Leichlingen, den 18.05.2015 gez. Steffes Der Bürgermeister	

Übersichtsplan



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. W 39
"Südlich Witzhelden - Weyersbacher Feld"
- Satzung -

Gemarkung Witzhelden
Flur 8
Maßstab 1:500
Stand: 12.02.2015