



<p>Angefertigt nach Katasterunterlagen - Stand 2008 und örtlicher Aufzeichnung - Stand 2006. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes wird als richtig bescheinigt.</p> <p>Haan, den .....</p> <p>Dist.-Ing. Franz Leifelder (Dist) Wilhelmstraße 33, 42761 Haan</p> <p>Nach örtlicher Bekanntmachung am .....</p> <p>Haan, den .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durch Beschluss des Rates der Stadt Leichtingen vom .....</p> <p>Haan, den .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der zuletzt gültigen Fassung in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 10.08.1984 (GV NW S. 475) am .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung am .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Nach örtlicher Bekanntmachung am .....</p> <p>Leichtingen, den .....</p> <p>Der Bürgermeister</p>
---	--	--	---	--	--

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.  
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsgewerbetreibenden, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tanztelnen) sind gem. § 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO, § 16 (2) BauNVO, §§ 18 - 20 BauNVO)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan oder der Grundfachschrift (GRZ), die maximale Anzahl der Vorgeschosse, die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.  
 Die Festsetzung der OK FF und der GH beziehen sich auf die Normhöhe Null (NN).  
 In einigen überbaubaren Flächen sind Abschnitte mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt.  
 Bei der Inanspruchnahme von zwei Abschnitten für ein Gebäude ist die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größte Gebäudeteil liegt.  
 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,5 zulässig.

**3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
 Grundstückszufahrten sind über die L 288 nicht zulässig.

**4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
 Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Pro Grundstück ist nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Garagen oder Carports müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.  
 Garagen auf den Baugrubenflächen sind so anzuordnen, dass vor dem Garageneintritt ein Stauraum von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

**5 Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)**  
 Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig. Auf den rückseitigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugrubens dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 10m² umbaubaren Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten. Oberste Versorgungsleitungen sind unzulässig.

**6 Stützmauern**  
 An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Notwendige Stützmauern für Grundstücksgrenzübergänge oder Kellerzugänge sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern (aus Natursteinen) oder Gabionenbauweise zulässig.

**7 Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmwerte aufweisen:  
 Erforderliche Schalldämmwerte R<sub>w</sub> gemäß DIN 4109, Tab. 8 (Übergang für ein Verhältnis Wandfläche zu Grundfläche des Raumes von 0,8)

Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel Erforderliches Schalldämmmaß R<sub>w</sub> für Wohngebäude  
 III 61 bis 65 dB(A) 35 dB  
 IV 61 bis 65 dB(A) 40 dB

**B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG**

**1 Dachneigung**  
 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünnte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

**2 Dächer**  
 Dächer, Dachaufbauten und Dachanschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtfläche aller Giebeln, Aufbauten und Einschnitte darf max. 1/3 der zugehörigen Traufbreite betragen. Dachaufbauten und Dachanschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünnte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

**3 Einfriedigung**  
 Einfriedigungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen oder als Zaun-Hecken-Kombinationen zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

**4 Müllbehälter**  
 Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und mit heimischen Gehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

**C) GRÜNDORUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25, § 9 (1a) BauGB)**

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztafel „Bodenständig heimische Laubbäume“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

**1 Pflanzflächen P1**  
 Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Heckenpflanzen mit Laubbäumen und Strauchern der Gehölztafel anzupflanzen.  
 Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenfarnen, ohne Ballen  
 Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mind. 5-reihig, Gehölzarten zu pflanzen  
 Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m

**2 Garagenwände**  
 Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

**3 Stellplätze / Zufahrten**  
 Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdrurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit >2,0 cm Fuge mit Splitt gefüllt oder wassergebundene Decke) zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragfähigkeit dieser Flächen sind nur neue Materialien (z.B. Kies, Natursteinchen) zulässig. Nicht zulässig sind Hochdichtschale und Muldenversorgungsfläche o.ä.

**4 Bodenschutz**  
 Der zur Bodenverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern. Er ist sorgfältig zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fläulprozesse einsetzen.

**D) HINWEISE**

**1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedigung und Fassadenbegrenzung**

Gehölztafel Bodenständig heimische Laubbäume		II. Ordnung	
A. Blüme	I. Ordnung	A. Blüme	I. Ordnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Roth-Buche	Betula verrucosa	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	gemeine Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Trauben-Eiche	Malus communis	Wildapfel
Quercus petraea	Stiel-Eiche	Populus tremula	Zitter-Pappel/Eiße
Salix alba	Stiele-Weide	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Bruch-Weide	Pyrus communis	Wild-Äpfel
Salix fragilis	Winter-Linde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix phylicifolia	Sommer-Linde		

**2 Für Schnitthecken geeignet:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Hamamelis	Hamamelis
Cornus sanguinea	Hamamelis
Cornus spicata	Hamamelis
Cornus alba	Hamamelis
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix virens	Salix-Weide
Sambucus racemosa	Schwarze Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

**3 Pflanzformen, Pflanzqualitäten**

A. Einzelbepflanzung  
 - Laubbäume gemäß Gehölztafel  
 - Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen; höherer Pflanzenalter können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch bei Kiefernstämmen) bestmöglichermaßen in Einzelfällen erforderlich werden.

- der Kronenstammumfang beträgt max. 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung id. 90 m<sup>2</sup>, bei Bäumen II. Ordnung id. 30 m<sup>2</sup>.

**B. Heckenpflanzung**

B.1 Freiwachsende Hecke  
 - Laubbäume und Straucher gemäß Gehölztafel  
 - Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenfarnen, ohne Ballen  
 - Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;  
 - Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen;

B.2 Schnitt- und Formhecken  
 - geeignete Gehölzarten s.o.; Pflanzqualitäten wie freiwachsende Hecke  
 - Pflanzschema: bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/kl. Meter zu pflanzen; bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/kl. Meter zu pflanzen

**C. Feldgehölze**

- Laubbäume und Straucher gemäß Gehölztafel  
 - Pflanzqualität: gem. Heckenpflanzung  
 - Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbäumen und 5 verschiedene Straucharten;  
 - Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

**Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)\***

Apfel	Birne	Kirsche
Weißer Klarapfel	Kostliche von Chamau	Große schwarze Knopfkirsche
Goldschmelze	Gute Grise	Hedelfing Rosenkirsche
Doppelter Luxemburger	Pastorbirne	Schneiders späte Knopfkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Schattenmorelle
Jakob Leibel	Clapps Luising	
Zuccalmaglio Renette		
James Grieve		Zwischen
Kaiser Wilhelm		Hauszwische
Ontario		
Bookoop		
Rheinischer Winterambur		Waldäpfel
Bienewitz		Waldäpfel-Sämling

**2 Bodenkriterien / Kampfmittel**  
 Bei den Bodenbestimmungen auf der Grundlage archäologischer Befunde 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. 2275GV NW, 2241 dem Rheinischer Amt für Bodenkundepflanze, Außenstelle Overath, Gut Cronth. in der B 884; 51451 Overath bzw. der Gemeinde als Unversehrtes unmittelbar zu melden. Deren Weisung für die Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verhältnisse festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Leichtingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeobachtungsdienst NRW zu verständigen.

**3 Geruchsbelastung Vorbelastungen**  
 Aufgrund der Nähe des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Dickschorn ist in den WA - Gebieten entlang -nördlich des Gravenberger Weges möglichweise eine dorfbetriebliche Geruchssituation wahrnehmbar. Eine geruchstechnische Betrachtung ergibt eine Geruchshäufigkeit von max. 11,8 % der Jahresstunden am nördlichen Plangebietstand. Wenige Meter weiter südlich werden die Immissionswerte der Geruchsmesswerte (GR) für Wohngebiete eingehalten.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden Geruchs- und Lärmexposition (v.a. aufgrund des Schienenverkehrs) als vorbelastet zu bewerten.

**4 Fachgutachten**  
 Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:  
 - Schalltechnische Untersuchung; Stand: März 2006; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf  
 - Ergänzende Bewertung schalltechnischer Aspekte zum Bebauungsplan Ziegwebersberg in Leichtingen; Stand Juli 2006; Peutz Consult, Düsseldorf  
 - Schall- und geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Dickschorn; Stand: September 2006; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf  
 - Geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Dickschorn; Stand: Februar 2008; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf  
 - Landschaftspflegeplan Fachbeitrag; Stand: Oktober 2008; ISR GmbH & Co. KG, Haan  
 - Voplanung zur Niederschlagswasserreinigung; Stand: Mai 2006; Franz Fischer Ingenieurbüro, Solingen

**RECHTSGRUNDLAGEN**

(BauGB) Baugesetzbuch  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung

(BauNVO) Baunutzungsverordnung  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415), in der zuletzt gültigen Fassung

(BauZVO) Bauzonenverordnung 1990  
 Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung der Bauebenen im Stand der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BGBl. I S. 59), in der zuletzt gültigen Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1966 (GV NW 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

(BauZVO) Bauebenenverordnung 1990  
 Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung der Bauebenen im Stand der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BGBl. I S. 59), in der zuletzt gültigen Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1966 (GV NW 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

(BauZVO) Bauebenenverordnung 1990  
 Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung der Bauebenen im Stand der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BGBl. I S. 59), in der zuletzt gültigen Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1966 (GV NW 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung

**Übersichtsplan**  
 (maßstablos)

**STADT LEICHTINGEN**

**Bebauungsplan Nr. 84 "Ziegwebersberg", Teil B**

Gemarkung Leichtingen  
 Flur 67 und 68  
 Maßstab 1:500  
 Stand: 20-01-2009 Stand: 22.04.2009

**RECHTSGRUNDLAGEN**

(BauGB) Baugesetzbuch  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung

(BauNVO) Baunutzungsverordnung  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415), in der zuletzt gültigen Fassung

(BauZVO) Bauebenenverordnung 1990  
 Verordnung über die Ausweisung der Bauebenen und die Darstellung der Bauebenen im Stand der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (BGBl. I S. 59), in der zuletzt gültigen Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1966 (GV NW 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung