Bestandteil dieser Änderung sind alle Eintragungen in orange:

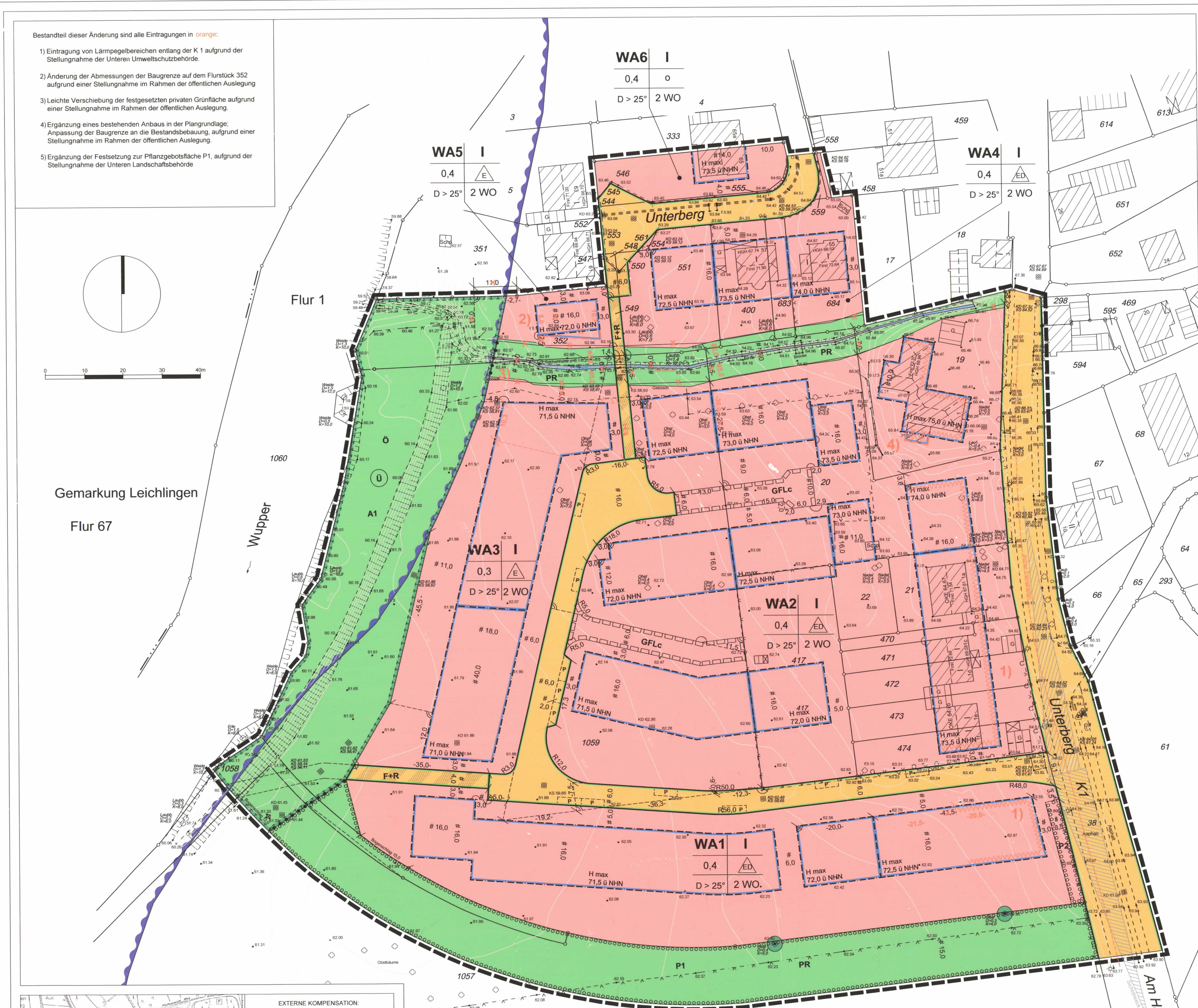
1) Eintragung von Lärmpegelbereichen entlang der K 1 aufgrund der Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde.

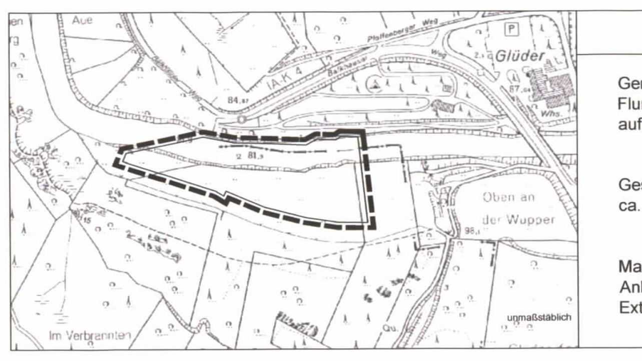
2) Änderung der Abmessungen der Baugrenze auf dem Flurstück 352 aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung

3) Leichte Verschiebung der festgesetzten privaten Grünfläche aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

4) Ergänzung eines bestehenden Anbaus in der Plangrundlage; Anpassung der Baugrenze an die Bestandsbebauung, aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

5) Ergänzung der Festsetzung zur Pflanzgebotsfläche P1, aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde





EXTERNE KOMPENSATION:

Gemarkung Witzhelden
Flur 16
auf den Flurstücken 106 , 108 , 109

Gesamtkompensationserfordernis:
ca. 10 000 m²

Maßnahme:
Anlage einer Sukzessionsfläche durch Extensivierung der Grünlandnutzung

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Zaun/Hecken-Kombination zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusernsind Mauern ausnahmsweise in Verlängerung der Haustrennwand im Bereich der Terrassenauf einer Länge von max. 3,0 m und mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.
Freiwachsende Hecken sind nur im WA 1 und WA 3 im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Müllbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C) Grünordnung, 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 Gehölztabelle „Bodenständig heimische Laubgehölze" 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 Maßnahmenfläche A1

Die Maßnahmenfläche A1 ist als flächige, artenreiche Sukzessionsfläche zu entwickeln, mit dem Entwicklungsziel, eine naturnahe Gewässeraue zu schaffen. Die Totholzvorkommen sollen erhalten bleiben. Die Böschung muss aus Gründen des Hochwasserschutzes gesichert werden und erhalten bleiben.

2 Pflanzgebotsfläche P1

Die Pflanzgebotsfläche P1 ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzulegen, mit dem Entwicklungsziel, einen artenreichen Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Amphibien zu schaffen. Es sind lebensraumtypische Baum- und Straucharten zu pflanzen. Gemäß dem Pflanzschema sollen vereinzelt Obstbäume und fruchttragende Gehölze gepflanzt werden (Anteil 40%).

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten
Pflanzverband: 1 m x 1,5 m, versetzt

5) Die im Plangebiet entfernten Obstbäume sind in der Fläche P1 als Totholzbestand im räumlichen Zusammenhang zur südwestlich außerhalb des Plangebiets bestehenden Obstwiese zu erhalten und zu positionieren.

3 Pflanzgebotsfläche P2

Auf der mit P2 bezeichneten Fläche ist eine 3,5 m breite 2-3-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß Gehölztabelle anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen min. 1,5 m, maximal 2 m. Sträucher sind in einem Abstand von 1 m bis 1,2 m zu pflanzen.

4 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Straßenraum sind 7 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.

Laubbäume gemäß Gehölztabelle, Standorte gem. Erschließungsplanung
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung

5 Stellplätze / Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit 3,0 cm Fuge mit Splitt gefüllt oder wassergebundene Decke) zu befestigen. Für die Frostschutz- und Tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

D) Kennzeichnungen

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wanne auszuführen.

E) Hinweise

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Gehölztabelle Bodenständig heimische Laubgehölze

A. Bäume

I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula verrucosa	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

B. Sträucher

Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Für Schnitthecken geeignet:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdornarten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzformen, Pflanzqualitäten

A. Einzelbaumpflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen; höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30 m²

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, 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/lfd. Meter zu pflanzen; bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen

C. Feldgehölze
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: gem. Heckenpflanzung
- Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten;
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel	Birne	Kirschen
Weißer Klarapfel	Köstliche von Charneau	Große schwarze Knorpelkirsche
Goldparmäne	Gute Graue	Hedelfinger Riesenkirsche
Doppelter Luxemburger	Pastorenbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Schattenmorelle
Jakob Lebel	Clapps Liebling	
Zuccalmaglio Renette		
James Grieve		**Zwetschen**
Kaiser Wilhelm		Hauszwetsche
Ontario		
Boskoop		
Rheinischer Winterrambur		**Walnüsse**
Berlepsch		Walnuß-Sämling

- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8 -10 cm
- Pflanzabstand: mindestens acht bis zehn Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30 m² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80 m²

2 Bodendenkmäler / Kampfmittel

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde 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. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

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.

3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Stand: 25. April 2008; ISR GmbH & Co. KG, Haan ; ergänzt 20.05.2008 und 23.07.2008
- FFH-Verträglichkeitsprüfung; Stand: 23. April 2008; ISR GmbH & Co. KG, Haan ; ergänzt 08.08.2008
- Schalltechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Rückels; Stand 12. November 2007; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Rückels; Stand 09. November 2007; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Überschlägige Berechnung der Lärmpegelbereiche resultierend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der K1 „Am Hammer", Stand 31.03.2008; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Einschätzung der Wirksamkeit von Schallschutzwänden entlang der K1 "Unterberg", Stand 08.08.2008; Peutz Consult GmbH, Düseldorf
- Baugrundvorerkundung, geotechnische Vorbeurteilung; Stand 21. März 2007; ingeo-consult, Dortmund
- Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Untersuchungen an Bodenproben (Erstbewertung); Stand 06. November 2007; ingeo-consult, Dortmund

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND
Gebäude und Signaturen
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgenze mit Grenzstein
- Böschung
- Höhenlinie mit Höhe in m ü. NHN
- Kanaldeckel
- vorhandener Kanal

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- WR 2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstmaß
- II-IV als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- 3,0 Baumassenzahl (BMZ)

Höhe baulicher Anlagen
- ....m Max. Höhe in Meter
- ...... über NHN über Normalhöhennull

als Höchstmaß
- H Gebäudehöhe
- OKFFB .... Fertigfuß - bodenhöhe } Siehe Textliche Festsetzungen
- ≤ gleich oder kleiner
- ≥ gleich oder größer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
  Bei Gartenhofhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise einseitige Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Bachlauf
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- (R) Regenrückhaltebecken
- (Ü) Preußisches Überschwemmungsgebiet

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- R Radweg
- W Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Flächen für Ver-und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Oberirdisch
- Unterirdisch

Die Kapazität/ Dimensionierung der Leitungen sowie ihre Schutzstreifen sind im Plan näher bezeichnet.
- HWL Wasserleitung
- A Abwasserleitung
- G Gasleitung
- S Stromleitung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünflächen
- PR Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Spielplatz Kategorie A, B, C *
- Friedhof

* Gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 V C 2 - 901.11; MBl. 1974 NW. S. 1072, geä. d. RdErl. v. 27.08.1976 (MBl. NW. 1976 S. 1986), 29.03.1978 (MBl. NW. 1978 S. 649)

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)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume / Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Bäume / Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB und Wasserflächen)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (N) Naturschutzgebiet
- (L) Landschaftsschutzgebiet
- (D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) Wasserschutzgebiet

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachneigung z.B.

D < 20°	flacher als	FD	Flachdach
D > 20°	steiler als	SD	Satteldach
D 20° - 48°	Mindest-/ Höchstgrenze	WD	Walmdach
		PD	Pultdach

- Firstrichtung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St	Stellplätze	TGa	Tiefgaragen
Ga	Garagen	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Cp	Carport	GGa	Gemeinschaftsgaragen
NL	Nebenanlagen		Spielplatz

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- bei schmalen Flächen
- G Gehrecht zugunsten der / F Fahrrecht zugunsten der / L Leitungsrecht zugunsten der — a Anlieger / b Versorgungsträger / c Allgemeinheit
- Signatur für Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109
- 74,6 max. Höhe der Erschließungsstraße (§ 9 Abs.2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung der Gebiete in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 5 Nr. 23 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen / Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 / 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISENDE DARSTELLUNG
(Keine Festsetzungen)
- P Öffentlicher Stellplatz im Straßenraum Genaue Lage noch nicht festgelegt.
- Bachachse ermittelt im Aufmaß von November 2007

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21.12.2006 in der zur Zeit geltenden Fassung.

(BauNVO) Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung

(BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), in der zur Zeit gültigen Fassung.

(PlanZVO) Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung

(BauO NW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW 2006 S. 218) in der zur Zeit geltenden Fassung

(GO NW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW 1994 S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§ 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 maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (H) festgesetzt. 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 größere Gebäudeanteil liegt.
Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN).
Die Oberkante des Fertigfußbodens darf höchstens 50cm über der Oberkante der erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Straßenachse, liegen.
Im Falle einer geneigten Straße ist dieser Wert in der Mitte der straßenzugewandten Fassade zu ermitteln.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wird im WA 1 und WA 2, auf 500 qm und im WA 3 auf 700 qm festgesetzt. Für Doppelhaushälften im WA 1 und WA 2 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 350 qm festgesetzt.

4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im WA 1 und WA 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen und Carports allgemein zulässig. Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor bzw. vor dem Carport 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 Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7 Führen von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

1) **8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz (§ 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 II festgesetzt.
Die Bauteile der Wohngebäude müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

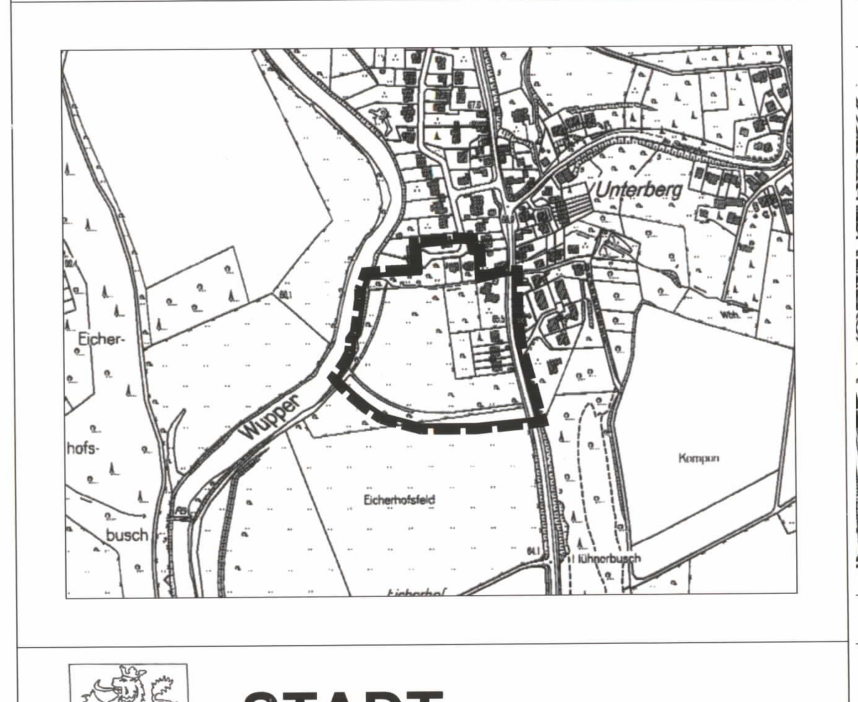
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dächer

Die Dächer von Hauptbaukörpern sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von min. 25° auszubilden. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig.
Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25° auszubilden.

Übersichtsplan (maßstabslos)



Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes -Stand 11/2007- wird als richtig bescheinigt.

Haan, den 05.09.2008

Öffentl. best. Verm. - Ingenieur
Franz Leinfelder
Wilhelmstraße 33 42781 Haan
Tel.: 02129 / 9343 Fax: 02129 / 9343-30
vermessung@leinfelder-haan.de

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Haan, den 05.09.2008

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.
Memeler Str. 30, 42781 Haan
Tel.: 02129 - 566209-0, Fax: 566209-16
www.isr-haan.de, mail@isr-haan.de

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung durch Beschluß des Rates der Stadt Leichlingen vom 24.05.2007 aufgestellt worden.

Leichlingen, den 28.05.2008

Der Bürgermeister
I.A.
gez. Müller

Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 24.05.2007 wurde gemäß § 2 (1) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 25.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Leichlingen, den 25.08.2008

Der Bürgermeister
i.A.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.05.2007 erfolgte die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 11.06.2007.

Leichlingen, den 25.08.2008

Der Bürgermeister
i.A.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2008 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 30.05.2008 bis 30.06.2008 öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 25.08.2008

Der Bürgermeister
i.A.

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 vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 11.12.2008 als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den 16.12.2008

Der Bürgermeister

Die in orange unter Nr. 1) bis 5) eingetragenen Änderungen erfolgten auf Grund vorgebrachter Anregungen während der 1. Offenlage laut Ratsbeschluss vom 04.09.2008

Leichlingen, den 26.11.2008

Der Bürgermeister
i.A.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.09.2008 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung in der Zeit vom 15.09.2008 bis 29.09.2008 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den 26.11.2008

Der Bürgermeister
i.A.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß §10 (2) BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am .... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ....

Az. ....

Köln, den ....

Bezirksregierung Köln
Im Auftrage

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (3) des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 18.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den 29.12.2008

Der Bürgermeister
i.A.

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft, soweit vom Planbereich erfaßt, die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. A 4 , Unterberg Teil B.

Leichlingen, den 29.12.2008

Der Bürgermeister
i.A.

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. A 27 "Südlich Unterberg"

Gemarkung Leichlingen
Flur 1
Maßstab 1:500
Stand: ~~20.05.2008~~ 20.08.2008