

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)
Die mit VA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 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.

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 über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fertighörsbodens (OK FFB) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
Grundstückzufahrten sind über die L 288 nicht zulässig.

4 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind im Planbereich für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig.

6 Stützmauern
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Notwendige Stützmauern für Grundstücks-/Garagenzufahrten oder Kellerzufahrten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

7 Vorkerzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO)
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, DÄCHER, DACHNEIGUNG (§ 86 BauN NW i. V. m. § 9 (4) BauNVO)
Dächer
Dachbauten, Dachaufbauten und Dacherschneitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtfläche aller Giebeln, Aufbauten und Einrischite darf max. 10 % der zugehörigen Dachfläche sein.

C) GRÜNORDNUNG, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25, § 9 (1a) BauNVO)
Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztafel „Bodenständig heimische Laubgehölze“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden.

D) HINWEISE
1 Vorschlagsliste zur Begrünung, Einfriedung und Fassadenbegrünung
Gehölztafel Bodenständig heimische Laubgehölze
A. Bäume
I. Ordnung
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Ahorn

B) Heckanpflanzung

B1 Freiwachsende Hecke
Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztafel
-Pflanzenqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckpflanzen, ohne Ballen
-Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen; dreireihig mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen.

B2 Schnitt- und Formhecken
-geeignete Gehölzarten sind s.o.; Pflanzenqualitäten wie freiwachsende Hecke
-Pflanzschema: bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/10m, Meter zu pflanzen; bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/10m, Meter zu pflanzen

C. Feldgehölze
-Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztafel
-Pflanzenqualität: gem. Heckpflanzen
-Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbäumearten und 5 verschiedene Straucharten;
-Pflanzenverband: 1 m x 1,5 m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)
Apfel Birne
Weißer Klaräpfel Klotzsche von Chameau
Goldparmäne Gute Graue
Doppelter Luxemburger Pastorenbirne
Rheinischer Rohrnäpfel Gute Lusse
Jakob Leibel Clappes Liebling

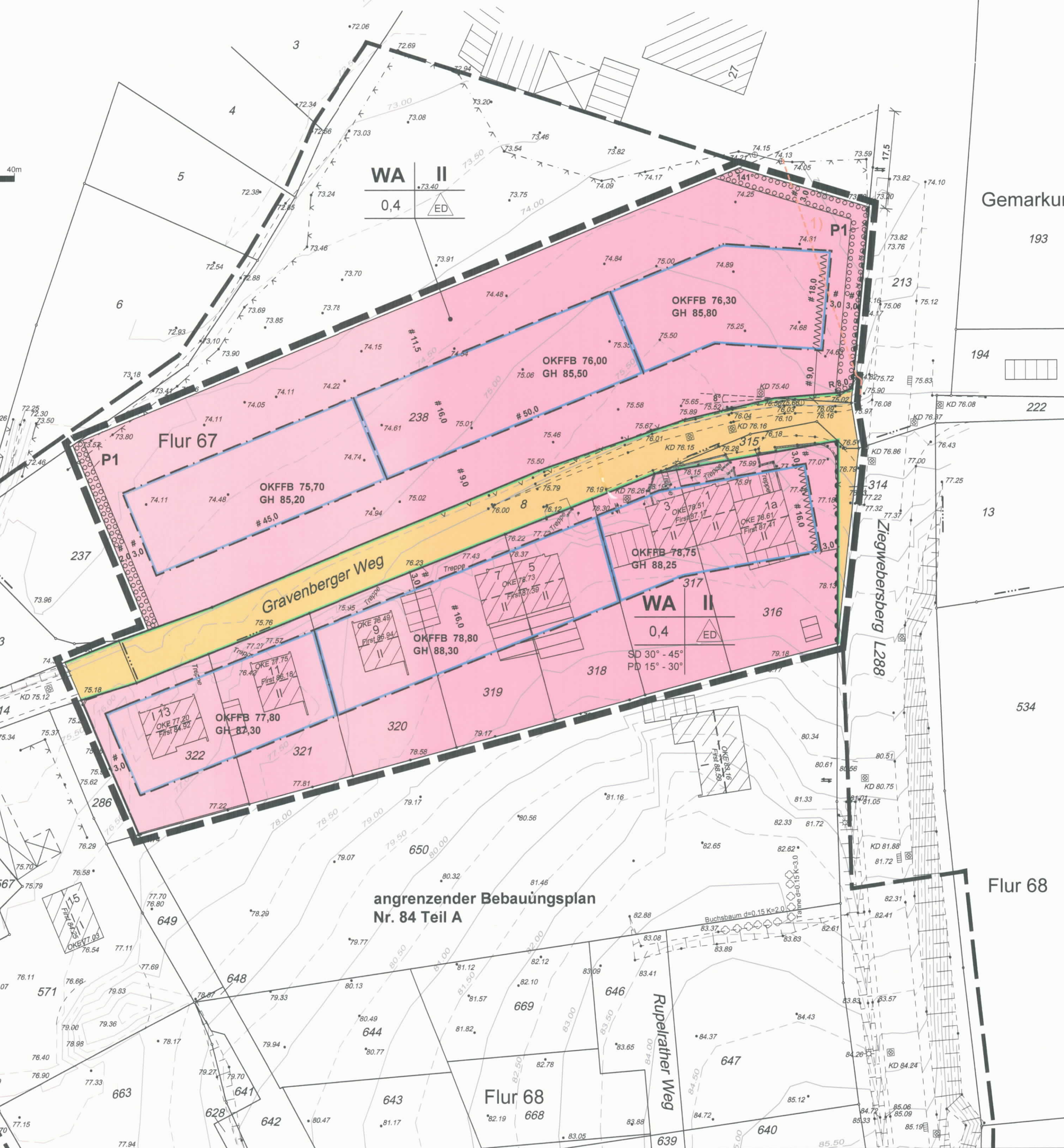
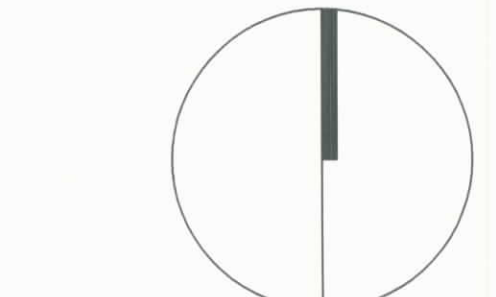
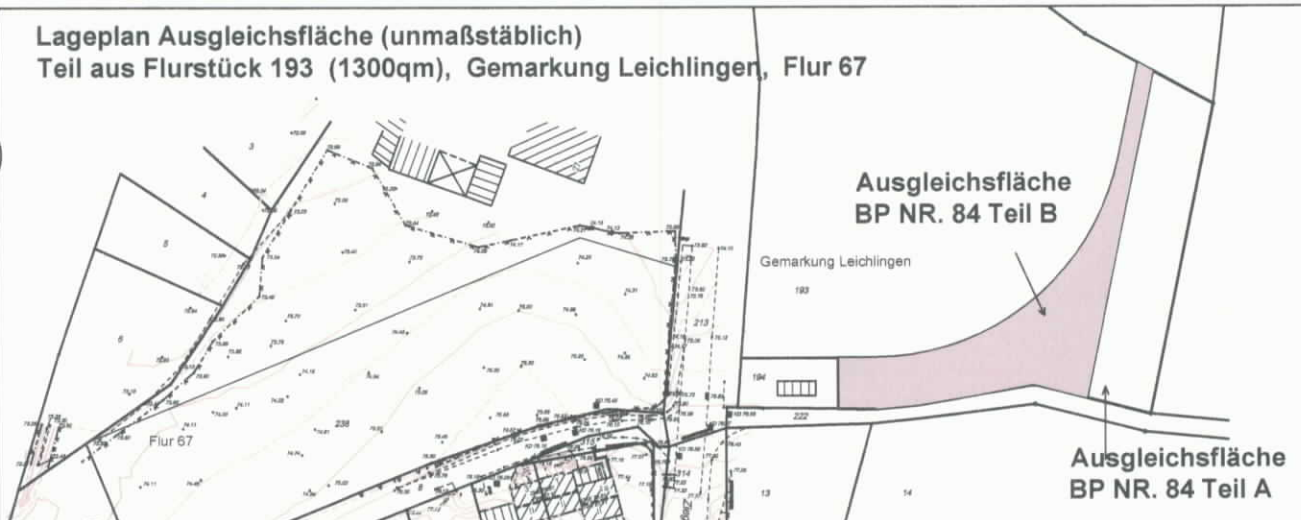
Zwetschen
James Greve Kaiser Wilhelm
Ontario Boopkop
Rheinischer Winterambur
Bielepsch

Waldreue
Warub-Santling
-Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 8-10 cm
-mindestens acht bis zehn Meter
-durchschnittlich 30 m³ je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume.
-Bei Anlage einer Obstweide beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80 m²

2 Bodendenkmaler / Kampfmittel
Bei den Bodenwegen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 227/SchG NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalforschung, Außenstelle Overath, Gut Eichtel, An der B. 484, 51461 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde unmittelbar zu melden.

3 Geruchsschutz Vorkehrungen (2)
Aufgrund der Nähe des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Dickschoven ist in den VA- Gebieten entlang nördlich des Grabenberger Weges möglicherweise eine Geruchsausbreitung wahrnehmbar. Eine geruchstechnische Betrachtung erfolgt im Rahmen einer Geruchausbreitungsberechnung (GUB) für Wohngebiete eingehalten.

4 Fachgutachten
Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:
-Schalentechnische Untersuchung, Stand: März 2006; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
-Ergänzende Bewertung schalentechnischer Aspekte zum Bebauungsplan Ziegwebersberg in Leichlingen; Stand: Juli 2006; Peutz Consult, Düsseldorf
-Schal- und geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Dickschoven; Stand: September 2006; Peutz Consult GmbH, Düsseldorf



Gemarkung Leichlingen

193

194

222

13

14

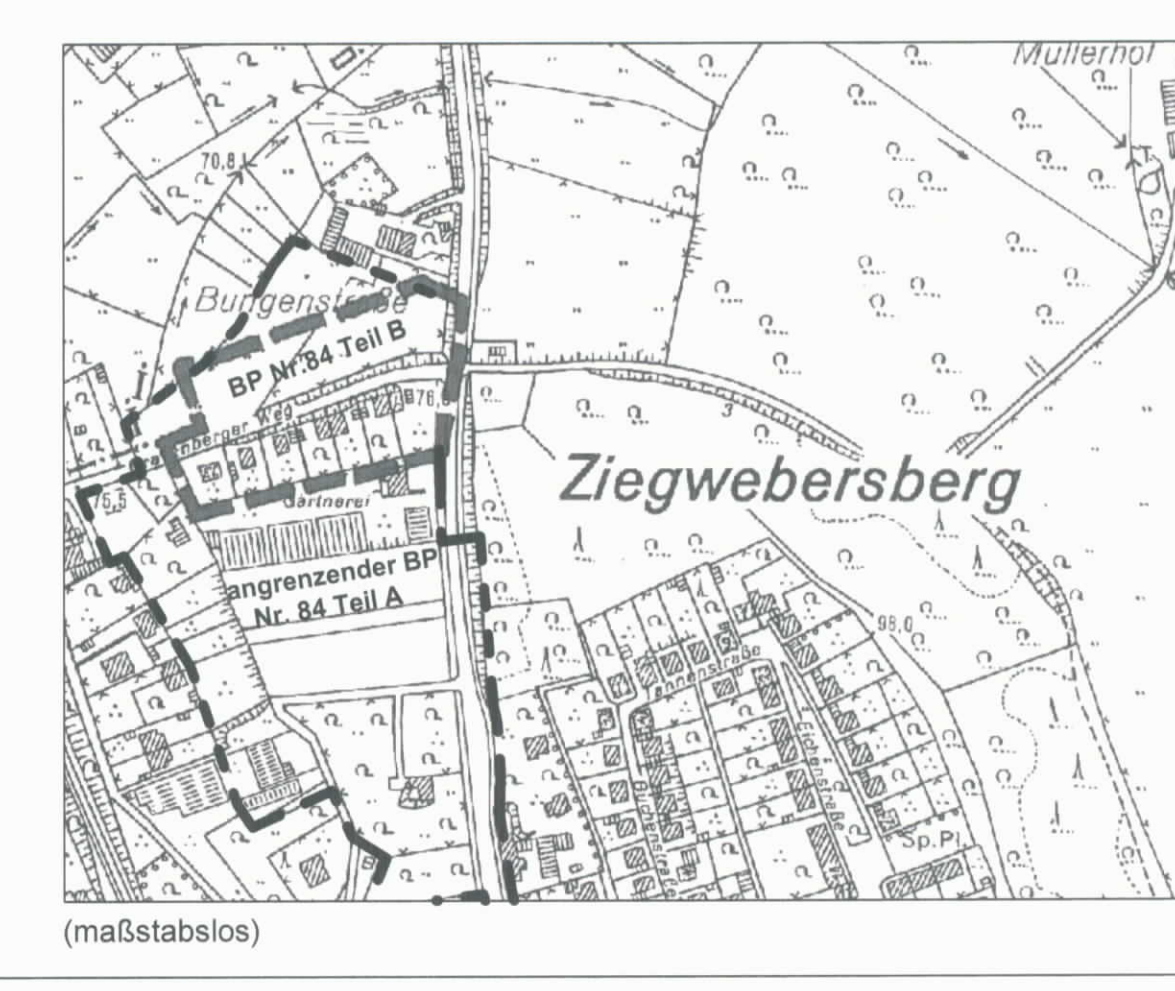
534

angrenzender Bebauungsplan Nr. 84 Teil A

Flur 68

Table with 4 columns: Approval information, Issued by, Date, and Signature. Contains names like Hean, Müller, Müller, Sauer, Sauer, and dates from 2008 to 2009.

Übersichtsplan



STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 84 "Ziegwebersberg", Teil B

Gemarkung Leichlingen
Flur 67 und 68
Maßstab 1:500
Stand: 20.01.2009 Stand: 22.04.2009