



Koordinatenverzeichnis (ETRS89)

Pkt.-Nr.	Y	X
1	32377210.60	5681479.51
2	32377222.65	5681496.98
3	32377238.28	5681500.14
4	32377247.38	5681499.64
5	32377260.18	5681497.64
6	32377265.17	5681508.59
7	32377253.75	5681524.26
8	32377260.81	5681522.35
9	32377241.14	5681536.59
12	32377238.39	5681541.17
15	32377197.65	5681521.20
16	32377206.90	5681527.76
17	32377211.32	5681529.12

- Rechtsgrundlagen**  
siehe Upland  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 11057).  
Zum leichteren Verständnis wurden die Inhalte und Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in dieser Planfassung farblich dargestellt. Die Eintragungen erfolgen entsprechend der gültigen PlanZV.  
Soweit durch die 2. Änderung Planzeichen betroffen sind, sind in der Legende die entsprechenden Rechtszitate der unter der Nr. 8.0 genannten Fassungen des BauGB und der BauNVO ergänzt worden.
- A Planzeichen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO 77 und 33)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- ⊙ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO 77 und 2017)
  - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 77 und 2017)
  - III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO 77, § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO 2017)
  - TH12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß
  - GH14,8 m/NN Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)
- △ Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO 77 und 2017)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO 77 und 2017)
  - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO 77) (siehe auch textliche Festsetzungen)
  - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO 77)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO 77 und 2017)
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG und BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG und BauGB)
  - Schule
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
- unterirdisch Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser
  - Fließrichtung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und BauGB)
- Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Dauerklingärten
  - Spielfläche mit Spielbereichsangebots A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 RLk d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWK)
  - Straßenbegrenzung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BBauG und BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)
  - St Stellplätze
  - St F Stellplätze für Fahrräder
  - St B Parkmöglichkeit für Menschen mit besonderen Anforderungen
  - Ga Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - Mt Geh-, (Gr.), Fahr-, (Fr.) und Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All), zugunsten der Anlieger (Anl.), zugunsten der Versorgungsträger (Vers.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
  - Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BBauG)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Anforderungen an die Gestaltung
- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach)
  - DN 35°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
  - Finstrichung
  - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN
  - Laserscanhöhe in m über NNH

- B Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise**
- 1.0 Hinweis**  
Die im Plan durch Buchstaben ABC gekennzeichneten GGa sind den jeweils so gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.
- 2.0 Festsetzung**  
Die Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten GGa hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 3.0**  
-----
- 4.0 Festsetzung**  
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 18 m errichtet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.2 Hinweis**  
Die mit diesem Symbol gekennzeichneten Höhen beziehen sich auf die geplante Straßenkante (Stand September 1981).
- 4.3 Festsetzung**  
Für den Bachlauf zwischen Töniesstraße und dem Weg südlich der Gebäude Buschenberg 58 und 60 wird ein beidseitiger Schutzbereich von je 2m (Fläche für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)) als von jeder Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).
- 5.0**  
-----
- 6.0 Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), BauNVO-Verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Landeswassergesetz (LWSG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1965 (GV NW S. 526), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).
- 7.0 Festsetzungen für die 2. Änderung**
- 7.1** Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeebenes bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.  
Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NNH-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 7.2** Dächer bis 15 % Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Grün- / Kälteminderung anzubereiten oder mit standortgerechten Stauden und Sicherungsrasen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dächer- und aufbauten (Gestirne, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 8.0 Hinweis für die 2. Änderung**
- 8.1 Baugrund**  
Der Baugrund im Untersuchungsraum ist verkarstungsfähiges Gestein (Givet Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 8.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst**  
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebenes von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Terminabgespräch für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Befragungsprotokolle der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.  
Erfolgt zusätzliche Erarbeiten, mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrückbauten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 8.3 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet ist, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche der Tönies- und Leibuschstraße, die jedoch nicht für eine bauliche Veränderung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Bodenenschutzbehörde eingeschaltet werden, da das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.
- 8.4** Auf die Koordinierung der Straßenbegrenzungslinie wurde in den Bereichen, wo die Topographie angehalten wurde, verzichtet.
- 8.0 Kennzeichnung für die 2. Änderung**
- 9.1** In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.  
Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelten Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mischigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.  
Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad abbilden lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.
- 10.0 Hinzukommende Planzeichen**  
--- Geltungsbereich der 2. Änderung

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte  
Lage im Stadtplan: 37781  
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM  
Höhenfestpunktfeld: NN-Höhen

Leibusch/ Thielestraße  
Bebauungsplan 693

2. Änderung  
Deckblatt B  
693

# Satzungsbeschluss