VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erker bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

2.2 Für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
In dem allgemeinen Wohngebiet beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die Giebelflächen 0,4 H (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW).

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 Flächen für Nebenanlagen
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Gerätschuppen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In dem allgemeinen Wohngebiet ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

6. Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden darf die Wärmeversorgung nur durch die Nutzung von erneuerbaren Energien oder Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen.

7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzte Schallschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 1,8 m, gemessen über Oberkante der westlich angrenzenden, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche zu errichten.

7.2 An den mit x x x gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig. An den mit O O O gekennzeichneten Fassaden sind öffenbare Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig.

7.3 Entlang der mit Lärmpegelbereichen (LBP) gekennzeichneten Baugrenzen sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 zu erfüllen.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w.res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche liegen.

8. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Straßenraum- und Stellplatzbegrünung
In dem allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der privaten Erschließungsanlagen und der Stellplatzanlagen mindestens 10 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m aufweisen, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

8.2 Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Gartenwege, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereiche. (Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den Zuwegungen und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Gebäudes definiert.)

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

1.3 Einfriedungen
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind Einfriedungen an der Außengrenze des Vorhabengrundstückes nur bis zu einer Höhe von 0,90 m erlaubt, und zwar lediglich in Form von Hecken, Stabmattenzäunen und Holzeinfriedungen.

III. Kennzeichnung
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Planbereich stehen großflächige Auffüllungen an. Aus Vorsorgegründen ist in den Wohngärten eine erhöhte Mächtigkeit (Minimum: 50 cm) unbelasteten Bodens durch Bodenaustausch oder -anschüttung zu gewährleisten. Außerdem ist eine Grabesperre (Geogitter, Vlies) einzubringen. In den Gemeinschaftsgrünflächen ist eine Andeckung mit ca. 35 cm unbelasteten Bodens ausreichend.

IV. Hinweise

1. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI - Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern etc.) können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leichlingen an jedem behördlichen Arbeitstag während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Stand März 2016)
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (umweltbüro essen, 10.08.2015)
- Kombinierte baugrundtechnische und umwelttechnische Untersuchung (CDM Smith Consult GmbH, 14.04.2014)
- Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Weiterführende Bodenuntersuchungen (Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, 17.02.2016)

3. Städtische Satzungen

3.1 Spielflächen
Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder" vom 10.05.1985.

4. Umgang mit Bodendenkmälern
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon: 02206-80039, Fax: 02206-80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Kampfmittel
Kampfmittelfunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.
Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gebäude

Garagen

Stellplätze

Gartenhäuser

Grünflächen / Hecken

Bewegungsflächen motorisierter Individualverkehr

Fußwege / Zuwegungen

Terrassen

Bäume

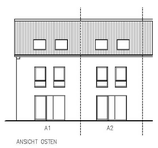
Hinweis: Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht bindend.

Haustyp 116 (lärmabgewandte Grundrissgestaltung), M 1:200

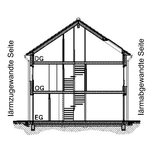
Ansicht der lärmzugewandten Seite



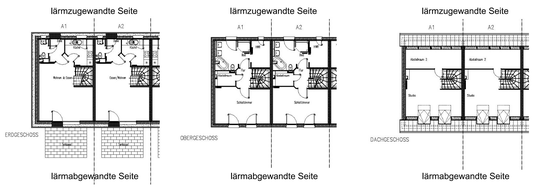
Ansicht der lärmabgewandten Seite



Schnitt



Grundrisse



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)

× × × × Fassaden, an denen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)

O O O O Fassaden, an denen öffenbare Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern unzulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)

LPB III — Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage der vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

St — Stellplätze

Ga — Garagen

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

GGa — Gemeinschaftsgaragen

GM — Gemeinschaftsmüllstandort

N — Nebenanlagen

TZ — Technikzentrale

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD — Satteldach

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Für die städtebauliche Planung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulei tplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@asH-planung.de
Telefon: 02 01 / 6 92 70-0
Telefax: 02 01 / 6 92 70-50
www.asH-planung.de

Planungsbüro

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

....., den

_____
Öffentlich Best. Verm.-Ingenieur

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom **25.06.2015** aufgestellt worden.

Leichlingen, den _____
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom **25.06.2015** wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Leichingen, den _____
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am **18.08.2015.**

Leichlingen, den _____
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am..... ist dieser Plan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt worden.

Leichlingen, den _____
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Leichlingen hat diesen vorhabenbezogenen Bebaungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am ..... als Satzung beschlossen.

Leichlingen, den _____
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leichlingen, den _____
Der Bürgermeister

Stadt Leichlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 10 "Wohnpark Brückenstraße Süd"

Fassung vom 16.03.2016

Gemarkung Leichlingen

Flur 59

Maßstab 1 : 500