Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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
Die mit WR gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind 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 Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKE) und die maximale Gebäudehöhe (GH) owie die maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalnull (NN)
Als Wandhöhe (WH) gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Höhe der Wand eines gegenüber der Außenwand zurückspringenden Geschosses (Staffelgeschoss) ist bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht mit hinzu zu rechnen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das zulässige Gesamthöhenmaß eines Gebäudes.
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.

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

Die Größe der Baugrundstücke darf 500qm nicht unterschreiten.

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

Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor bzw. vor dem Carport ein Stauraum von mind. 5,0m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

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

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Die kleinere Wohnung darf 30% der gesamten Wohnfläche nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen (§14 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 gemäß § 14 (1) BauNVO, die eine Höhe von 2,3m über Gelände und ein Volumen von 15m³ umbauten Raums nicht überschreiten, zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Der Abstand der Nebenanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1m betragen.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5m auch in dem Bereich, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, zulässig. Stützmauern sind nicht aus Pflanzsteinen oder Pflanzringen herzustellen. Im Bereich der Rad- und Fußwege sind Stützmauern als Gabionenwände auszuführen.

7 Führen von Versorgungsleitungen (§9(1) Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsanlagen und –Leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1) Nr. 17 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe sowie die Höhenlage der Straßenachse fest. Bautechnisch erforderliche Abweichungen sind zulässig. Innerhalb der privaten Gärten sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen nur bis zu 0,8m über bzw. unter der festgesetzten Geländehöhe zulässig.
Stützmauern sind bis zu 0,5 m Höhe zulässig.
Die nach geplanten Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Ermittlung der Gebäudehöhen.
In den mit WR 1 gekennzeichneten Flächen ist auf der Südseite (Gartenseite) der Gebäude eine Abgrabung bis zur OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) des Souterraingeschosses zwingend vorzunehmen.

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

1 Dächer
Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 0 und 45 Grad auszuführen. Bei geneigten Dächern ist die Dachdeckung mit anthrazitfarbenem Material auszuführen. 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. 25º auszubilden. Die Verwendung glasierter Dachsteine und – pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig.
Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.

2 Materialauswahl
Als Hauptfassadenmaterial ist nur Putz in der Farbe weiß oder Ziegel zu verwenden. Die Garagen sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

3 Einfriedung
Einfriedungen sind nur in der Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Zaun-/Hecken-Kombination zulässig. Mauern und geschlossene Zäune sind nicht zulässig. Im Bereich der Stützmauern (Gabionenwände) entlang eines Fußweges dürfen Einfriedungen nicht höher sein als 1,0m

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

C) Hinweise

1 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.
Da eine Auswertung durch den Kampfmittelräumdienst nicht möglich war, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Eine schichtweise Abtragung wird empfohlen. 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 .~~ Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die zuständige Ordnungsbehörde ist sofort zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2 Hauptversorgungsleitungen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verläuft Ferngasleitung Nr. 12, Glückaufleitung DN 700, Blatt 185, mit Betriebskabel mit einer Schutzstreifenbreite von 10m der open grid Europe GmbH (früher E.On Ruhrgas AG) durch eine öffentliche Fläche innerhalb des Plangebietes.
Verkehrswege innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von ≤ 1m anzulegen. Die Überdeckung sollte jedoch nicht größer sein als 2m.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern zu bestehenden Versorgungsleitungen mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,50m zwischen der Stammachse und der Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen sind.
Die Bereiche des Schutzstreifens sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Schutzanweisungen des Leitungsträgers sind einzuhalten. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Leitungsträgers.