# Textliche Festsetzungen

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 BauNVO, §1(4)Nr. 1 BauNVO, §1(6) Nr. 1 BauNVO)

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. §4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 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, die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKE) und die maximale Firsthöhe (FH) oder die (WH) Wandhöhe 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 OKE und der FH bzw. WH beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).
Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit um ein halbes Geschoss versetzten Ebenen (Split-Level) ist die festgesetzte OKE auf der der erschließenden Straße zugewandten Seit einzuhalten.

### 3 Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen und Sitzgelegenheiten ist zulässig.

### 4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9(1) Nr. 4, 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind über die Opladener Straße und die Trompete nicht zulässig.

### 5 Garagen, Carports, Stellplätze (§9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Pro Grundstück ist nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Garagen oder Carports müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet werden.
Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
Im WA1 sind Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind mit mind. 0,6m unbelastetem Boden zu überdecken.

### 6 Nebenanlagen (§14(1) und § 23(5) BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter 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 überschreite.
Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 7 Stützmauern

An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Notwendige Stützmauern für Grundstücks-/Garagenzufahrten oder Kellerzugänge sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabionenwände zulässig.

## 8 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen /Immissionsschutz (§9(1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Geräuschimmissionen), verursacht durch die südlich und westlich angrenzenden Straßen, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der Opladener Straße und der Straße Trompete sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,0m über der nächstgelegenen Fahrbahn zu errichten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit V gekennzeichneten Bereiche die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich V gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmtem Lüftern auszustatten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit V gekennzeichneten Bereiche die Außenteile der Gebäude und die Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmtem Lüftern auszustatten.
- Im restlichen Plangebiet sind die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

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

Dachgauben, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacheindeckung
Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 23º auszubilden, bei Pultdächer gilt eine Dachneigung von mind. 10º. 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.

Lärmschutzwand
Die 3,0m hohe Lärmschutzwand ist mit immergrünen Rankgewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Gliederung der Lärmschutzwand entlang der Opladener Straße sind mindestens alle 40,0m Vor- und Rücksprünge von mind. 0,5m vorzusehen.

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

## C) Grünordnung, Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ( §9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW § 9(4) BauGB i.V.m § 9(4) 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 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum
Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Eintrag im Plan mind. 11 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind verschiebbar. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.
Laubbäume gemäß Gehölztabelle
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Drahtballierung

2 Garagenwände

Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

3 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.

4 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen.

5 Externe Ausgleichsfläche

Zum Bebauungsplan gehört folgende Ausgleichsfläche: Flurstück 80, Flur 18, Gemarkung Leichlingen (Am Förstchensbusch). Zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplan Nr. 82 und dem Eigentümer wird ein Vertrag über die dauerhafte Pflege vereinbart.

D) Hinweise

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Gehölztabelle

Bodenständig heimische Laubgehölze

A. <u>Bäume</u>

I Ordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Fraxinus excelsior – gemeine Esche
Quercus petrea – Trauben-Eiche
Quercus robur – Stil-Eich
Salix alba – Silber-Weide
Salix fragilis – Bruch-Weide
Tilia cordate – 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
Populus tremula – Zitter-Pappel/Espe
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus communis – Wild-Birne
Sorbus aucuparia – Eberesche

B. <u>Sträucher</u>

Cornus sanguinea – blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Eunoymus europaeus – Paffenhütchen
Ilex aquifolium – Stechpalme/Hülse
Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Ribes uva-crispa – wilde Stachelbeere
Rosa canina – Hunds-Rose
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix purpurea – Purpur-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
Crataogus spec. – Weißdornarten
Fagus syvatica – Rotbuche
Ligustrum vulgare – Liguster

Pflanzformen, Pflanzqualitäten

A. Einzelbaumpflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, 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. 90m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30 m²

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2-3 x verpflanzt, 80-100cm bis 125-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1m x 1,5m bis 1,5m x 1,5m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5m 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: 1m x 1,5m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel:
Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch

Birne:
Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

Kirsche:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Zwetschen: Hauszwetsche

Walnüsse: Walnuß-Sämling

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

## 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, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath 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 der Stand Leichlingen und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – zu verständigen.

## 3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 11. Juli 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 23. April 2008, ISR GmbH & Co.KG, Haan
- Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Stand: 29. Juli 2004, Ingenieurbüro Müller, Hilden