Bebauungsplan Nr. A10/1 „Schnugsheide“, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (8) Nr. 1 BauNVO und 4 (3) BauNVO)**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulaässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Anzahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fußbodens (OKF) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
Die Festsetzung der OKF und der FH beziehen sich auf Normalnull (NN).

3. **Garagen und Carports (§9 (1) Nr. 4 BauGB**)

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

4. **Führen von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsanlagen und –leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die westlich angrenzende Landesstraße L 294 sind folgende Maßnahmen festgesetzt.
- Entlang der Opladener Straße L 294 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m - 2,0 m über Straßenmitte zu errichten. Die genaue Lage und Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand ist dem Gutachten der IBS Ingenieurberatung Schödel vom 24.05.2008 zu entnehmen.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die im Plan gekennzeichneten Bereiche der Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109, Tabelle 8 auszuführen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß R’w-res für Wohngebäude
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB

6. Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) Nr. 20 und 25a BauGB)

- Öffentliche Grünfläche südlich der Erschließungsstraße

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich der geplanten Erschließungsstraße ist mit standortgerechten Bäumen II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%) der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Schmale Streifen sind alternativ auch durch Pflanzung von Bodendeckern sowie Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Öffentliche Grünflächen im Bereich der Lärmschutzwand
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen der L 294 und der Lärmschutzwand sind mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Private Grünflächen
Die auf den privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen in einer Breite von 3 m sind mit bodenständigen Bäumen I. (10%) und II. Ordnung (20%) und Sträuchern (70%) der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art. Je m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

- Befestigte Flächen
Auf den nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete (WA 1- WA 4) sind im Bereich von Wegen, Zufahrten und Terrassen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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

Dächer
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. 50% der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgaben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig.

Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser) einzuhalten.

Einfriedung
Mauern sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern sind Mauern ausnahmsweise in Verlängerung der Haustrennwand im Bereich der Terrassen auf einer Länge von max. 3,0m und mit einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

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

C) Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Für das Plangebiet liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die

Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Leichlingen-, die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst- oder die nächstgelegene Polizeidienststell zu verständigen.
Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Staunasse Böden

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser (staunasse und grundnasse Böden) und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden mit kf-Werten von <5x10(hoch6) ms(hoch1)
Auf die Notwendigkeit einer Drainage bzw. Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.

4. Zu sichernde Nieder-, Mittel- und Beleuchtungskabeltrassen

Die der örtlichen Versorgung dienenden Nieder-, Mittel- und Beleuchtungskabeltrassen der BELKAW GmbH sind mit einem schutzstreifen von 1,5m mittig zur jeweiligen Kabeltrassenachse zu belegen. Die Lage der Kabeltrassen ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

5. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten zu berücksichtigen:

- Ermittlung des Lärmpegelbereiches aus Verkehrslärm vom 24.05.2008. IBS Ingenieurberatung Schödel, Erkrath
- Hydrogeologisches Gutachten vom August 2004; Slach & Partner, Wipperfürth

6. Pflanzlisten

<u>Pflanzliste 1: standortgerechte Bäume und Sträucher</u>

- **Bäume II. Ordnung**
  Qualität: Heister 2x v.H. 100-125
  Arten: Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk“), gefüllt blühende Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“), Traubenkirsche (Prunus padus „Wateren“), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana „Chanticleer“)
- **Sträucher**
  Qualität und Pflanzabstand in Abhängigkeit der Art/Sorte
  Arten: Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Bodendeckende Rosen in Sorten (Rosa sp.), Böschungsmyrte (Lonicera pileata), Fingerstrauch in Sorten (Potentilla sp.), Forsythie (Forsyhia x intermedia), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum). Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Kriechrose (Rosa arvensis), Maiblumenstrauch (Deutzia gracilis), Niedrige Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum Clavey‘ Dwarf), Niedrige Kranzspiere (Stephandandra incisa Crispa), Pfeifenstrauch in Sorten (Philadelphus sp.), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Spierstrauch in Sorten (Chaenomeles sp.), Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare Lodense), Zwergmispel in Sorten (Cotoneaster dammeri), Weißdorn (Crataegus monogyna)

<u>Pflanzliste 2: bodenständige Bäume und Sträucher:</u>

- **Bäume I. Ordnung**
  Qualität: Heister 2x v.H. 100-125
  Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Ztterpappel (Populus tremula), Sandbirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium)

- **Bäume II. Ordnung**
  Qualität: Heister 2x v. H. 100-125
  Arten: Feldahorn (Acer campestre), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis)
- Sträucher
  Qualität: 2x v. Str. H 60-100 cm
  Arten: Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguiea), Heckenkirsche Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneeball (Viburnum opulus)