Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Es wird festgesetzt, dass die, im folgenden aufgeführten, in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) festgesetzt.
Die Traufhöhe wird als Schnittstelle der Wand mit der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normal Null (NN)

1.3 Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen sind als Mischflächen ohne separate Fuß- und Radwegführung auszubilden. Es handelt sich um Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich). Die Anlage von Baumpflanzungen, Stellplatzflächen, Grünflächen oder Sitzgelegenheiten ist zulässig.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind gemäß Eintrag im Plan zu Gunsten der Anlieger, Allgemeinheit und der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt. Das Gehrecht (G) östlich der Lärmschutzwall/-wand ist zur Instandhaltung und Wartung des Lärmschutzes festgesetzt.

1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen

Garagen und Carports sind im WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Je Wohneinheiten ist nur eine Garage zulässig.
Im WA sind Nebenanlagen 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 zulässig, die dem Charakter der Baugebiete dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.
Die mit „Müll“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen dienen der Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung.
Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenso mit fernmeldetechnische Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

1.6 Stützmauern

In Vorgärten sind Stützmauern bis max. 0,6m zulässig. An den Grundstücksgrenzen der Wohngärten sind Stützmauern bis max. 1,00m zulässig. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,6m sind als Trockenmauern auszuführen.

1.7 Sichtflächen an Straßeneinmündungen

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, wie bauliche Anlagen und Bepflanzungen über 0,80m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m Höhe.

1.8 Bestandsgebäude

Soweit bestehende Gebäude von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, hat dies damit seine Bewandnis.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltenwirkungen/Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch östlich angrenzende Bahnlinie, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gemäß Eintrag im Plan
1. ist eine Lärmschutzwall/-wandkonstruktion mit einer Höhe von 3m über Gelände in nordsüdlicher Richtung oberhalb der vorhandenen Einschnittslage, parallel zu den Bahngleisen zu errichten, welche dann entlang der südlichen Baugebietsgrenze mit einer Höhe von 2,5m bis zum Baufenster B des WA3 weitergeführt wird.
2. ist die ge. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnete Fläche des WA3 lückenlos in einer Höhe von min. 2,50m zu bebauen.
3. sind ergänzend Öffnungen zu schützenswerten Räumen an den Südfassaden der Gebäude Baumaske A und B (EG und 1.OG), an der Südfassade des Gebäudes Baumaske C (1.OG) und der Ostfassade des Gebäudes B (1.OG) nicht zulässig.
4. sind im gesamten WA die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich II gem. DIN 410 auszuführen.

2 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1 Dächer

Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern von 35º bis 45º auszuführen. Im WA 3 sind die Hauptbaukörper mit einem Flachdach oder einem geneigtem Dach bis max. 25º auszuführen.

2.2 Dachgauben / Zwerggiebel

Dachgauben und Zwerggiebel sind bei pro Doppelhaushälfte bis max. 50% der Traufhöhe der zugehörigen Gebäudeseite zulässig. Bei Einfamilienhäusern sind Dachgauben und Zwerggiebel bis max. 50% der Traufhöhe der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

2.3 Außenwände

Für die Gebäudeaußenwände sind Kunststoffverkleidungen unzulässig.

3 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet.

3.2 Garagenwände

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

3.3 Stellplätze / Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien 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.

3.4 Carports

Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.5 Müllbehälter

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

3.6 Pflanzmaßnahmen

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze siehe Pflanzliste zu verwenden.

3.7 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalt des Eingriffsbereiches zu lagern.

3.8 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind mit Hecken vorzunehmen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Für Vorgärten gilt: Einfriedungen zu öffentlichen Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

Die Grundstücksgrenzen der Wohngärten können bis zu einer Höhe von 1,40m eingefriedet werden. Die Grundstücksgrenzen des WA1 zum Fuß- und Radweg 1b und zur öffentlichen Grünfläche können bis zu einer Höhe von 2m eingefriedet werden.

3.9 Externe Ausgleichsflächen

Zum Bebauungsplan gehören folgende Ausgleichsflächen: Flurstücke 373 und 374, Gemarkung Leichlingen, Flur 18. Zwischen dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche und dem Vorhabenträger des Bebauungsplan Nr. A 19 „Rehborn“ wird ein Vertrag über die dauerhafte extensive und standortgerechte Pflege der Fläche vereinbart.

4 Sonstige Hinweise

4.1 Kampfmittelbeseitigung

In unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen für Bauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4.2 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle

Overath, Gute Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet. Schalltechnische Untersuchungen Stand: 12.12.2001, 3.12.2001 und 2.2.2001, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf.
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: 31.3.2003, Büro J.Mischel, Langenfeld
Baugrundvorerkundung und Versickerungsversuche, Stand 8.12.2000, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, ergänzt siehe Aktenvermerk zum Ortstermin 28.8.2003 (Büro ISR)

4.4 Pflanzliste

(Vorschlagsliste)

<u>Sträucher zur Bepflanzung der Hausgärten und der Randbegrünung des Spielplatzes:</u>
Acer campestre Feld-Ahorn L.Hei. 1xv. 1000-125
Campinus betulus Hainbuche LSTR 4Tr. 100-150
Comus ma Komelkirsche LSTR2Tr. 70-90
Corbnus sanguinea Hartriegel LSTR 3Tr. 70-90
Crataegus minogyna Weißdorn VSTR 3Tr. 60-100
Lonicera xylosteum Heckenkirsche LSTR 3Tr. 70-90
Rhamnus cartharticus Kreuzdorn LSTR 4Tr. 100-150
Ribes sanguinea Blut-Johannisbeere LSTR4Tr. 100-150
Rosa rubiginosa Wein-Rose LSTR 2Tr. 70-90
Sorbus intermdia Mehlbeere HEI 125-150
Vibumum opulus Schneeball LSTR 3Tr. 70-90

<u>Bäume zur Verwendung im Straßenraum</u>
Acer platanoides Schwed Ahorn H.4xv. 20-25
Liquidamber styraciflua Amberbaum H.4xv. 20-25
Quercus palustris Eiche H.4xv. 20-25
Tilia cordata Greenspire Linde H.4xv. 20-25
Ulmus hollandica Ulme H.4xv. 20-25