Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO aufgeführten, außer die unter Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen genannten Nutzungen, ausnahmsweise zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 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 Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKE) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in einzelne Abschnitte unterteilt, für die unterschiedliche Höhen festgesetzt sind.
Werden durch ein Gebäude zwei Abschnitte mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen in Anspruch genommen, ist für die Bestimmung der OKE und FH des Gebäudes die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.

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

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen darf die Größe der Baugrundstücke 400qm nicht unterschreiten.
In den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen darf die Größe der Baugrundstücke 600qm nicht unterschreiten.

4. **Garagen und überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen (Ga/Cp) zulässig.
Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen auf den Baugrundstücken muss mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche betragen.

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

Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Dabei darf die kleinere Wohneinheit 30% der Wohnfläche der größeren Wohneinheit nicht überschreiten.

6. **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 S. 1,2 und 3 Nr. 2 bis 7 BauO NRW nicht zulässig.

7. **Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) mit Ausnahme von Mülltonnen nicht zulässig.
Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und der erschließenden Verkehrsfläche) ist die Errichtung von Luft-Wärmetauschern nicht zulässig.

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

Alle Versorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

9. Anlagen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ein Regenversickerungsbecken sowie hierfür und für die Schmutzwasserentsorgung notwendige technische Anlagen und Zufahrten zulässig.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe fest. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße 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.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche kann zur Erstellung der gem. textlicher Festsetzung 9 zulässigen Anlagen und Zufahrten von den festgesetzten Geländehöhen abgewichen werden.

11. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Wohngebäuden durch bauliche und technische Maßnahmen die Effizienzanforderungen der ENEV 2009 um mehr als 25% des geforderten Standards zu übertreffen.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung ist die unter Hinweise abgebildete Pflanzvorschlagsliste zu beachten.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 5 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

<u>Verkehrslärm</u>
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.
Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegel-Bereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürfte Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Bei Schlafräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich Lärmpegelbereich III besitzen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit sicherzustellen und nachzuweisen.
Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen

anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 87 BauO NRW, sofern den einzureichenden Bauvorlagen der entsprechende Nachweis beiliegt.

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

1. **Doppelhäuser und Hausgruppen**

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassade einheitlich zu gestalten.

2. **Dächer**

Die Dächer von Hauptgebäude sind ausschließlich als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30-45° auszuführen.
Die Dächer von überdachten Stellplätzen wie Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von max. 25° auszubilden. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zu begrünen.
Die Verwendung glasierter Dachsteine und –pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Aufbauten wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.

3. **Einfriedungen**

Einfriedungen sind als standortgerechte Heckenpflanzungen oder als Zaun-Hecken-Kombination zulässig. Dabei dürfen Zäune nur bis max. 1m Höhe errichtet werden. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.
Stützmauern auf privaten Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig.

4. **Abfallbehälter**

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

C) Hinweise

1. **Bodendenkmäler**

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 (Denkmalschutzgesetzt DSchG) vom 11.03.1980 (GVNW. S. 227/SGV NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. **Kampfmittel**

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

3. **Pflanzvorschlagsliste (zu Festsetzung 12.)**

Freiwachsende Hecke

- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle

- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen
- Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Deutzia gracilis	Deutzie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzi
Lingustrum vulgare	Liguster
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Spirea arguta	Schnee-Spiere
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Planungsgruppe Weyersbacherfeld GbR zum Kauf der zum Ausgleich erforderlichen Ökopunkte (nach dem Bewertungsverfahren Ludwig 1991) des Rheinisch-Bergischen Kreises im gleichen Naturraum.

5. Zeitfenster für Rodungsarbeiten *

Aus Artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG – sollte die Rodung von zu entfernenden Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

6. Räumliche Beschränkung der Baustellen *

Bei der Errichtung von Bauvorhaben sollen Baustellen wenn möglich räumlich auf die zukünftig überbauten bzw. versiegelten Flächen beschränkt werden.

7. Sichtdreieck *

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck (gem. RASt 06) ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen und Einfriedungen in Kombination mit Böschungen dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

* Ergänzungen nach Offenlage

8. Einsichtnahme der Rechtsgrundlagen

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Bauamt der Stadt Leichlingen eingesehen werden.

9. Anlage und Fachgutachten

- Begründung
- Umweltbericht
- Verkehrsgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung (Feuerwehr)
- Schalltechnische Untersuchung (Verkehr)
- Archäologische Untersuchung
- Baugrundgutachten