

BEBAUUNGSPLAN NR. A 10/1 „SCHNUGSHEIDE“, 3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige 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.

3 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports auf den Baugrundflächen sind so anzuordnen, dass 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:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Erforderliches Schalldämmmaß R_w,dB für Wohngebäude.

6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a 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 I. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90 %) der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

- Öffentliche Grünflächen im Bereich der Landschaftswand
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwischen der L 294 und der Landschaftswand sind mit standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

- 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.

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

B) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 BauNVR i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Dächer
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtfläche aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. 50 % der zugehörigen Traufbreite betragen.

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

Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m 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 archaischer Bodenfund- und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, unverzüglich zu informieren.

2 Kampfmittelbeseitigungsdienst
Für das Plangebiet liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

3 Staunasse Böden
Das geplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser (staunasse und drainagelose Böden) und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden mit K-Werten von < 5x10^-4 m/s.

4 Zu ersichende Nieder-, Mittel- und Beleuchtungskabellassen
Die der örtlichen Versorgung dienenden Nieder-, Mittel- und Beleuchtungskabellassen der BELKAW GmbH sind mit einem Schutzstreifen von 1,5 m mittig zur jeweiligen Kabeltrassenachse zu belegen.

5 Fachgutachten
Zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten zu berücksichtigen:

- Ermittlung des Lärmpegelbereiches aus Verkehrslärm vom 24.05.08
- IBS Ingenieurbüro
- Schick Erkrath
- Hydrogeologisches Gutachten vom August 2004, Slach & Partner/Wipperfurth

6 Pflanzlisten
Pflanzliste 1: standortgerechte Bäume und Sträucher

Bäume II. Ordnung
Qualität: Heister 2 x v. H 100-125
Arten: Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk“), Gefüllte blühende Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“), Traubeneiche (Prunus pedunculata „Waterer“), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia „Browsers“), Haibuche (Carpinus betulus), Chantrelle (Corylus avellana).

Sträucher
Qualität und Pflanzabstand in Abhängigkeit der Art/Sorte
Arten: Alpen-Johanniskraut (Ribes alpinum), Bodendeckende Rosen in Sorten (Rosa sp.), Büschelmyrte (Lonicera pileata), Fingerstrauch in Sorten (Potentilla sp.), Forsythie (Forsythia x intermedia), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa carolina), Kriechrose (Rosa arvensis), Mäbäumenstrauch (Deutzia gracilis), Niedrige Heckenkirsche (Lonicera xylosteum „Clay's Dwarf“), Niedrige Kranzspire (Stephanandra incisa „Crispa“), Pflaumenstrauch in Sorten (Philadelphus sp.), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Spenstrauch in Sorten (Spiraea sp.), Spindelstrauch in Sorten (Euonymus fortunei), Zierquirl in Sorten (Chaenomeles sp.), Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare „Lodense“), Zwergispindel in Sorten (Cotoneaster dammeri), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Pflanzliste 2: bodenständige Bäume und Sträucher

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

Bäume II. Ordnung
Qualität: Heister 2 x v. H 100-125
Arten: Feldahorn (Acer campestre), Traubeneiche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Haibuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus communis), Wildbirne (Pyrus communis).

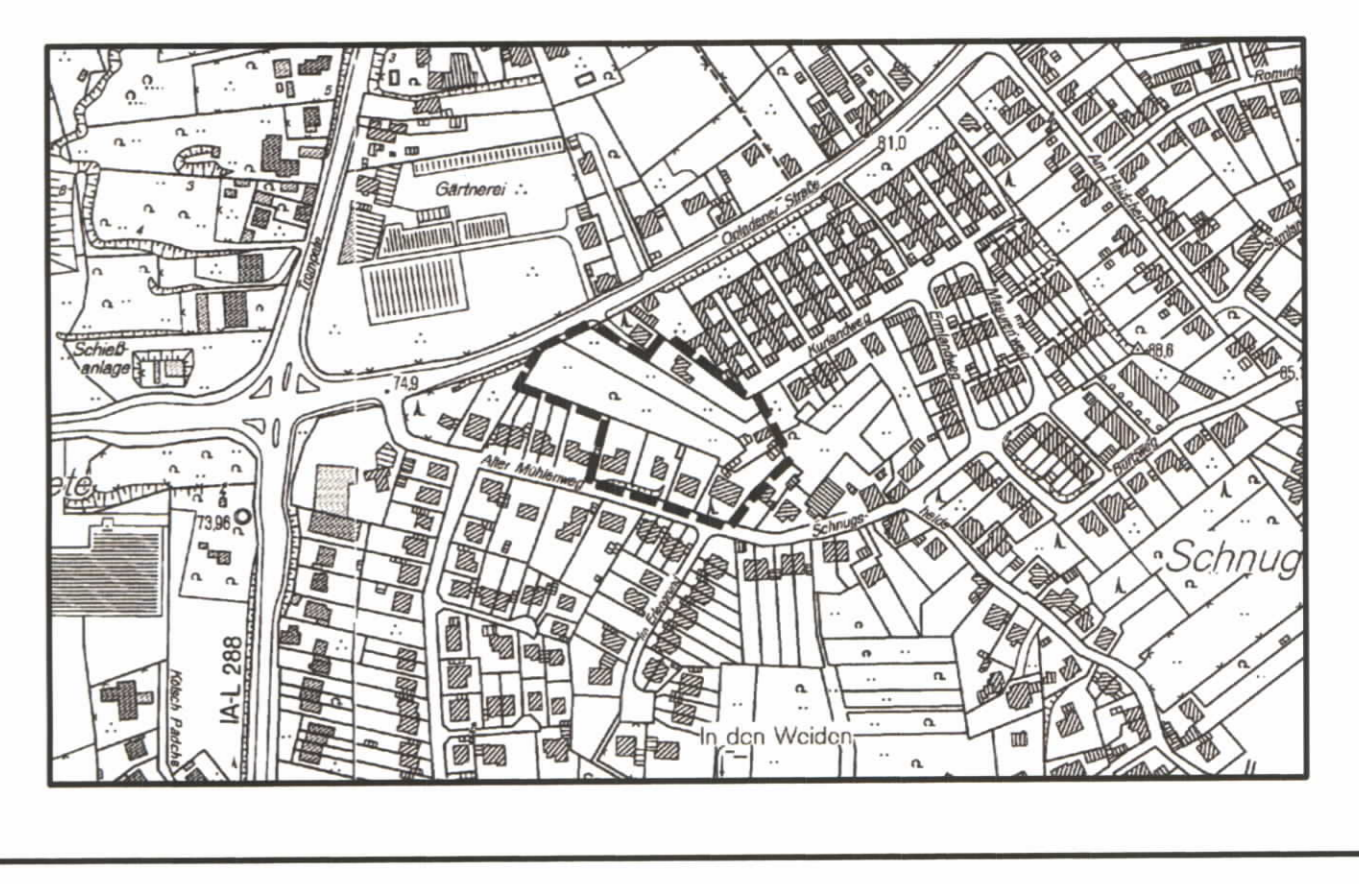
Sträucher
Qualität: 2 x v. Str. v. H 60-100 cm
Arten: Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schilf (Phragmites australis), Hundrose (Rosa carolina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schneeball (Viburnum opulus).



Table with columns for WA 1-3 and WA 4, showing values for II and I, and formulas for D and FH.

Detailed legend for the planning document, including symbols for buildings, green spaces, roads, and utility lines, along with technical specifications for various elements.

Übersichtskarte Maßstab 1:5000



STADT LEICHLINGEN
Bebauungsplan Nr. A 10/1
Gebiet "Schnugsheide"
- 3. Änderung -

Gemarkung Leichlingen
Flur 58
Maßstab 1:500

Approval and signature section, including dates and names of officials like Herrmann, Müller, Sauer, and the Mayor.