

**Bebauungsplan Nr. 170/I „Mauspfad“
- Textliche Festsetzungen -**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1 Beherbergungsbetriebe,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO

Die Trauf- und Firsthöhen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße nicht über- und das Mindestmaß, soweit es festgesetzt ist, nicht unter schreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung bzw. deren höchster Punkt.

Bei Zwerchhäusern darf die Höhe des obersten Wandabschlusses die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (5) BauNVO

Auf den in der Planzeichnung als Vorgärten festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5 Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verlegung von Versorgungsleitungen bzw. Kommunikationsleitungen ausschließlich unterirdisch zulässig.

6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 6.1 Die Erschließungsflächen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind mit wassergebundenen Belägen oder großfugigem Pflaster auszuführen. Ihre Gesamtfläche darf einschließlich der mit dem Gehrecht nach Punkt I/10 belasteten Flächen 450 m² nicht übersteigen.
- 6.2 Je Gartenparzelle ist maximal je eine Hütte bis zu 30 m³ umbautem Raum zulässig, sofern die Gartenparzelle eine Größe von mindestens 300 m² aufweist. Freizeitsitze sind ohne feste Überdachung bis zu einer Größe von 10m² zulässig.
- 6.3 Die Verlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen ist innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind je angefangene 250 m² Gartenland 1 Obstbaum - Walnuss sowie Obstbäume in standortgerechten Sorten - als Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder nicht tragende Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 14/16 cm.

Empfohlene Obstbaumsorten:

Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Zwetschgen
Bohnapfel	Conference	Gr. Schwarze Knorpelk.	Bühler
Boskop	Esperens	Geisepitter	Frühzwetschgen
Herbstrenette	Herrenb.	Hedelfinger Riesen	Gr. Grüne
Schafsnase	Gute Graue		Reneclaude
Kaiser Wilhelm	Winterbergamotte		Hauszwetschge
Ontario	Köstl. aus Charneu		
Klarapfel			
Jakob Lebel			
Gelber Edelapfel			

- 7.2 Das Anpflanzen und der Ersatz von bestehenden Koniferen sind im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen und in den Hausgärten im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet insgesamt unzulässig.

- 7.3 Es wird empfohlen, Hecken als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen aus heimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend den nachfolgenden Vorschlägen anzulegen:

Es wird empfohlen, Sträucher, mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150cm zu verwenden. Der Pflanzabstand sollte 1 m betragen. Ziergehölze sollten nicht mehr als 30 % der Anpflanzung ausmachen.

Bei Schnitthecken sollen mehrtriebige Sträucher der Qualität 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 -125 mit einem Pflanzabstand von 0,2 bis 0,25 m verwendet werden.

Empfohlene Sträucher für frei wachsende Hecken (Ziergehölze sind mit * gekennzeichnet):

Buddleja davidii/Sommerflieder *	Rosa pimpinellifolia/Dünen-Ros
Cornus alba/Weißer Hartriegel	Rosa rubiginosa/Wein-Rose
Cornus sanguinea/Roter Hartriegel	Ribes alpinum Schmidt /Alpenbeere
Deutzia scabra/Deutzie *	Spiraea arguta/Schnee-Spiere *
Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen	Salix rosmarinifolia/Rosmarin-Weide
Forsythia intermedia/Forsythie *	Taxus baccata/Eibe
Hedera helix 'Arborescens'/Strauch-Efeu	Viburnum lantana/WolligerSchneeball
Ilex aquifolium/Steckpalme	Viburnum opulus/Gem. Schneeball
Kerria japonica/Ranunkelstrauch *	Weigela in Sorten/Weigelie *
Ligustrum vulgare/Liguster	Lonicera xylosteum/Gemeine Heckenkirsche

Für Schnitthecke geeignete Gehölze:

Carpinus betulus/Hainbuche	Ligustrum vulgare/Gemeiner Liguster
----------------------------	-------------------------------------

8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 25a u. b BauGB

- 8.1 Innerhalb der privaten Grünfläche ist in den mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch, mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150cm Abweichungen sind in Abhängigkeit von der gewählten Pflanzenart zulässig.

Empfohlene Bäume:

Acer campestre/Feld-Ahorn	Carpinus betulus/Hainbuche
Fraxinus excelsior/Esche	Prunus padus/Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia/Eberesche	Taxus baccata/Eibe

Empfohlene Sträucher:

Cornus alba/Weißer Hartriegel	Rosa pimpinellifolia/Dünen-Rose
Cornus sanguinea/Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa/Wein-Rose
Cornus mas/Kornelkirsche	Ribes alpinum Schmidt/Alpenbeere
Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen	Salix purpurea in Sorten/Purpur-Weide
Hedera helix/Efeu	Salix rosmarinifolia/Rosmarin-Weide
Ilex aquifolium/Steckpalme	Taxus baccata/Eibe
Ligustrum vulgare/Gemeine Heckenkirsche	Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball

- 8.2 Innerhalb der privaten Grundstücksfläche im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist in dem mit Pflanzgebot belegten Randstreifen eine einreihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Strauch min-

destens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150cm, Pflanzabstand 1 m, bei
Schnitthecken 2 x verpflanzt, mehrtriebzig, ohne Ballen, Höhe 100-125cm, Pflanz-
abstand 0,2 bis 0,25 m.

Für Schnitthecke geeignete Gehölze:

Carpinus betulus/Hainbuche Ligustrum vulgare/Gemeiner Liguster

Für frei wachsende Hecken geeignete Gehölze:

Cornus alba/Weißer Hartriegel	Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche
Cornus sanguinea/Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa/Wein-Rose
Euonymus europaeus/Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia/Dünen-Rose
Ilex aquifolium/Stechpalme	Viburnum opulus/Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare/Liguster	

- 8.3 Innerhalb der öffentlichen Straßen sind Bäume in einer Mindestqualität von Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Stammhöhe anzupflanzen.

Empfohlene Bäume

Acer platanoides "Cleveland"/Spitz-Ahorn "Cleveland"
Acer platanoides "Columnare"/Spitz-Ahorn "Columnare"
Carpinus betulus/Hainbuche
Corylus colurna/Baumhasel
Pyrus caucasica/Kaukasische Wildbirne
Quercus/Eiche

- 8.4 Baumscheiben im öffentlichen Verkehrsraum dürfen eine Fläche von 6 m² nicht unterschreiten. Sie sind flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen bei mindestens 6 St/m².
- 8.5 Straßenbäume und Bäume im festgesetzten Sondergebiet sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche, deren Standort an von Kraftfahrzeugen benutzbare Flächen grenzen, sowie deren Wurzelraum (Baumscheibe, Pflanzinsel) sind vor mechanischen Schädigungen (Rindenriss, Wurzelraumverdichtung) durch geeignete Maßnahmen (z. B. Anordnung von Findlingen, Pollern, Baumschutzbügeln, Hochborde) dauerhaft zu schützen.
- 8.6 Bäume, für die im Plan eine Bindung zum Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, sind zu erhalten und bei Abgang aus bodenständigen, heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- 8.7 Entlang der Lärmschutzwand sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen hochstämmige heimische Obstbäume als Ersatz für die bestehenden Bäume auf der Trasse der Lärmschutzwand zu pflanzen, und auf Dauer zu erhalten.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin oder Einsichtnahme bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht) verwiesen.

9.1 Lärmpegelbereiche

- 9.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Obergeschossen einschließlich der Dachgeschosse ergeben sich aus den in der Planzeichnung ge-

kennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderl. result. Schalldämmmaß - R`w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40

9.1.2 Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R`w, res der Außenwände von Schlafräumen ist um 10 dB(A) zu erhöhen.

9.1.3 Die resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Erdgeschosse nach Ziffern 9.1.1 und 9.1.2 können für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und III jeweils um 5 dB(A) gemindert werden.

9.1.4 Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

9.2 Zum Schutz der Freisitzbereiche im WA² und im WA³ sind die Zwischenräume zwischen den Gebäuden und der nicht angebauten Grundstücksgrenze durch Garagen oder - sofern keine Flächen für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind - durch sonstige geeignete Nebenanlagen mit einer Höhe von mindestens 2m zu schließen.

9.3 Im Bereich der auf der Planzeichnung umgrenzten und mit **LS** gekennzeichneten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für die bestehende Schießanlage eine lärmindernde Konstruktion der Überdachung mit einem Schalldämmmaß von R`w ≥ 52dB sowie der Außenwände mit einem Schalldämmmaß von res. R`w ≥ 50dB nachzuweisen. Außentüren sind mit einem Schalldämmmaß von R`p ≥ 45dB auszuführen. Zu- und Abluftöffnungen sind mit geeigneten Schalldämmflütern zu versehen.

9.4 Im Bereich der auf der Planzeichnung umgrenzten und mit **LSWd** gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,00 m über dem Gelände der angrenzenden Wohnbaugrundstücke zu errichten.

9.5 Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben mit Ausnahme des Gebäudes im westlichen Baufenster des Gebietes Wa¹ sind in Anwendung des § 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn der unter 9.3 festgesetzte Nachweis vorliegt und die unter 9.4 festgesetzte Lärmschutzwand errichtet ist.

10 Geh- und Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 10.1 Die im Plan mit "GFL" festgesetzten Flächen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der jeweils hieran unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke ohne eigene gemeinsame Grenze mit der Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche zu belasten.
- 10.2 Die im Plan mit "G" festgesetzte Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet und der Grenze des Plangebiets ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 (1) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- 1.1 Wohngebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.
- 1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und -einschnitten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitliche Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).
- 1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser müssen vom Giebel und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50m einhalten.
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75m nicht überschreiten. Maßgebend hierbei ist der Schnittpunkt ihrer Vorderkante mit der Dachhaut.
- 1.5 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind ausschließlich schwarze oder anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Die Errichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

2 Fassadengestaltung

- 2.1 Fassaden innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Der Hellbezugswert der gewählten Farben muss mindestens 80 betragen.
- 2.2 Die innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässigen Hütten sind aus Holz zu errichten und nur in holzfarbenen, hell- bis dunkelbraunen Tönen zulässig.

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und der festgesetzten privaten Grünfläche sind ausschließlich als Maschendrahtzaun, als Stab-Gitter-Zaun und als Holz-Senkrechtlatenzäune jeweils bis zu einer Höhe von

1,50 m sowie als Schnitt- und frei wachsende Hecken aus heimischen Sorten zulässig.

- 3.2 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren, so dass sie von dieser nicht einsehbar sind.

4 Gestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

III Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 51a LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1 Versickerung

Auf Grund §51a (2) Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen Kanal einzuleiten ist. Hinweise zur technischen Ausführung der Versickerungsanlagen sind dem Arbeitsblatt A138 der Atv sowie dem Hydrogeologischen Gutachten des Büro F.G. Müller vom 30.11.2006 zu entnehmen.

IV Hinweise

1 Geophysik, Erdbebensicherheit

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Erdbebenzonen 1 und Null in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin; zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

2 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

3 Straßenplanung

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Ausnahme der Festsetzungen der Straßenbäume unverbindlich.