Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 **Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1(6) Nr. 1 BauNVO)**
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage (§9(1) Nr. 1 BauGB, §16(4) 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 Fertigfußboden(OK FFB) und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.
Die Festsetzung der OK FFB und der FH beziehen sich auf Normalnull (NN). Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§9(1) Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind über die L288 nicht zulässig.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9(1) Nr. 21 und BauGB)
Die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zu Gunsten der Anlieger und der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (G3) ist ein Gehrecht zu Gunsten des für die Unterhaltung des Baches zuständigen Trägers festgesetzt.
Die eingeräumten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Alle Pflanzmaßnahmen im Bereich der eingeräumten Leitungsrechte sind gemäß der Auflagen der jeweiligen Leitungsträger durchzuführen. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

5 Garage und Carports (§9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet allgemein zulässig. Pro Grundstück ist nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitere Garagen oder Carports müssen in den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

6 Nebenanlagen (§14(1) und §23(5) BauNVO
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehälter unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Im Bereich des WA 1 sind die Nebenanlagen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7 Stützmauern
An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max.1,0m zulässig. Notwendige Stützmauern für Grundstücks-/Garagenzufahrten oder Kellerzugänge sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Stützmauern sind nur als Trockenmauern oder Gabionenwände zulässig.

8 Baugrenzen (§23(3) BauNVO)
Innerhalb der mit * gekennzeichneten Baufenster sind nur gläserne Baukörper (wie z.B. Wintergarten), die vor die Hauptbaukörper vorgesetzt sind, zulässig.

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen), verursacht durch die östlich angrenzenden Straßen und die Bahnstrecke, sind folgend Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der Landesstraße L288 ist im südöstlichen Bereich gemäß Eintrag im Plan ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwall/-wandkombination mit einer Höhe von 2,0m über Gelände zu errichten.
- Gemäß Eintrag im Plan sind für die mit IV gekennzeichneten Bereich die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109 auszuführen und die Schlafräume sind mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftern auszustatten.
- Im restlichen Plangebiet sind die Außenteile der Gebäude und der Fassaden entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.

10 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§9(5) Nr. 1 BauGB)

Alle unterirdischen Baumaßnahmen im Plangebiet sind als wasserdichte Wanne nach DIN 18195 auszuführen.

B) Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer, Dachneigung (§ 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. ½ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte in zweiter Ebene sind nicht zulässig. Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 25º auszubilden.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind an der angebauten Nachbargrenze Sichtschutzwände außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von maximal 3,0m, gemessen ab rückwärtiger Gebäudewand und in einer Höhe von maximal 2,0m zulässig.

Müllbehälter

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

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

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen der Gehölztabelle „Bodenständig heimische Laubgehölze“ des Rheinisch-Bergischen Kreises zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

1 Maßnahmenfläche A1

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen der Gehölztabelle herzustellen.
Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80m, Stammumfang 8-10cm

Pflanzabstand: zehn Meter (1 Stück/100m²)
Es ist eine regelmäßige Pflege der Wiese durch 2-schurige Mahd und Erhaltungsmaßnahmen an den Obstbäumen durchzuführen.

2 Maßnahmenfläche A2

Die Maßnahmenfläche A2 ist als flächige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern anzulegen.
Pflanzqualität: 2xverpflanzt, 80-100cm bis 125-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 versch. Straucharten
Pflanzverband: 1m x 1,5m

3 Öffentliche Grünflächen G1

Die Öffentliche Grünfläche G1 wird als Extensivrasenflächen (Regenrückhaltebecken) hergestellt und in den Randbereichen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölztabelle ergänzt.
Pflanzqualität: 2xverpflanzt, 80-100cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 versch. Straucharten
Pflanzverband: 1m x 1,5m

4 Öffentliche Grünflächen G2 / Private Grünflächen G3

Westlich im Plangebiet erhält das bisher verrohrte Fließgewässer ein neues Gewässerbett. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche des Gewässerbereiches ist gemäß Eintrag im Plan als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Im Uferbereich des neuen Gerinnes sollen heimische standortgerechte Ufergehölze der Gehölztabelle einzeln bzw. gruppenweise gepflanzt werden. Folgende Gehölze werden für den Gewässerbereich festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung:	Silber-Weide (Salix alba), Bruch-Weide (Salix fragilis) in einer Dichte von 1 Stück /100m²
Pflanzqualität	Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12-14, mit Drahtballierung
Bäume 2. Ordnung:	Schwarzerle (Alnus glutinosa) in einer Dichte von 1 Stück /30m²
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3xv., Stammumfang 12-14, mit Drahtballierung
Sträucher:	Sal-Weide (Salix caprea), Grau-Weide (Salix cinerea)
Pflanzqualität:	verpflanzte Sträucher, 100-150cm, 4 Triebe, ohne Ballen
Pflanzverband:	1,5m x 1,5m

Auf der privaten Grünfläche G3 sind Einfriedungen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unzulässig.

5 Private Grünflächen G4

Die private Grünfläche G4 ist mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6 Pflanzgebote P1

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 250m² ist mindestens ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und vernetzt mit den Pflanzflächen der benachbarten Grundstücke anzulegen. Die übrigen Vegetationsflächen sollen mit Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen begrünt werden. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung der ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet. Laubbäume gemäß Gehölztabelle
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, mit Drahtballierung

7 Pflanzgebote P2

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Heckenpflanzen mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzupflanzen.

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-100cm bis 125-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen

Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mind. 5 versch. Gehölzarten zu pflanzen.

Pflanzverband: 1,5m x 1,5m; mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mind. dreireihig mit einer Mindestbreite von 5m anzulegen.

8 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Eintrag im Plan mind. 15 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind längs der Straßenachse verschiebbar. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.

Laubbäume gemäß Gehölztabelle

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Drahtballierung

9 Garagenwände

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

10 Stellplätze/Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit >3,0cm Fuge mit Splitt gefüllt oder wassergebundene Decke) 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.

11 Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffbereiches zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen.

12 Externe Ausgleichsfläche

Zum Bebauungsplan gehört folgende Ausgleichsfläche: Teil aus Flurstück 193, Gemarkung Leichlingen, Flur 67. Zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplan Nr. 84 und dem Eigentümer wird ein Vertrag über die dauerhafte Pflege vereinbart.

D) Hinweise

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung Gehölztabelle Bodenständig heimische Laubgehölze

A. Bäume:

I. Ordnung

Acer platanoides- Spitzahorn,	Acer Pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Fagus Sylvatica – Rot-Buche	Frxinus excelsior – gemeine Esche
Quercus petrea – Trauben-Eiche	Quercus robur – Stiel-Eiche
Salix alba – Silber-Weide	Salix fragilis – Bruch-Weide
Tilia cordata – Winter-Linde	Tilia platyphyllos – Sommer-Linde

II. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Betula-Verrucosa – Sand-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche
Malus communis – Wildapfel
Populus tremula – Zitter-Pappel/Espe
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus communis – Wild-Birne
Sorbus aucuparia – Eberesche

B. Sträucher

Cornus sanguinea – blutroter hartriegel
Rosa canian – Hunds-Rose
Corylus avellana – Hasel
Salix aurita – Ohr-Weide
Craaegus laevigate – zweigriffeliger Weißdorn
Salix caprea – Sal-Weide
Craaegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Salix cinerea – Grau-Weide
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Salix purpurea – Purpur-Weide
Ilex aquifolium – Stechpalme/Hülse
Salix triandra – Mandel-Weide
Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn
Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
Ribes uva-crispa – wilde Stachelbeere
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

Für Schnitthecken geeignet:

Acer campestre – Feldahorn
Crataegus spec. – Weidornarten
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Ligustrum vulgare – Liguster
Cornus mas – Kornelkirsche

Pflanzformen, Pflanzqualitäten

A. Einzelbaumbepflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, ohne Ballen; höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkung (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- Der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30m²

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen;
- Pflanzverband: 1m x 1,5m bis 1,5m x 1,5m, mehrreihige, freiwachsende Hecken sind mindestens dreireihig mit einer Mindestbreite von 5m anzulegen;

B.2 Schnitt- und Formhecken
- geeignete Gehölzarten s.o.; Pflanzqualitäten wie freiwachsende Hecke
- Pflanzschema: bei einreihigen Hecken sind 3 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanzen; Bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lfd. Meter zu pflanze

C. Feldgehölze
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: gem. Heckenpflanzung
- Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten;
- Pflanzverband: 1m x 1,5m

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)
Äpfel:
Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch
Birnen:
Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle
Zwetschen: Hauszwetsche
Walnüsse: Walnuß-Sämling

- Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80m, Stammumfang 8-10cm
- Pflanzabstand: mindestens acht bis zehn Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30m² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80m²

2 Bodendenkmäler/Kampfmittel

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 (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW.S. 227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath bzw. der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unmittelbar zu melden. Deren Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stand Leichlingen und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – zu verständigen.

3
Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 11. Juli 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand: Juli 2006, ergänzt Dezember 2006, ISR GmbH & Co.KG, Haan
- Vorplanung zur Niederschlagswassereinleitung, Stand: Mai 2006, Franz Fischer Ingenieurbüro, Solingen