Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1(5) und (6) Nr. 1 BauNVO)

Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. §4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die nach §4 As. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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 Fertigfußbodens (OK FFB) und die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.
Die Festsetzung der OK FFB und der GH beziehen sich auf die Normalhöhe Null (NHN)
In einigen überbaubaren Flächen sind Abschnitte mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt.
Bei der Inanspruchnahme von zwei Abschnitten für ein Gebäude ist die Höhe des Abschnittes anzunehmen, auf dem der größere Gebäudeanteil liegt.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. §19(4) BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,5 zulässig.

3 **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB**)

Grundstückszufahrten sind über die L 288 zulässig.

4 Garagen und Carports (§9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Pro Grundstück ist nicht mehr als eine Garage bzw. ein Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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. 5.0 m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

5 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. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreitn. Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

6 S**tützmauern**

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 (aus Natursteinen) oder Gabionenwände zulässig.

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

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist Lärmpegelbereich III festgesetzt.
Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen.
Erforderliche Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab. 8 (gültig für ein Verhältnis Wandfläche zu Grundfläche des Raumes von 0,8)

Lärmpegelbereich III
Maßgeblicher Außenlärmpegel – 61 bis 65 dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Wohngebäude – 35 dB

Lärmpegelbereich IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel – 61 bis 65 dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res für Wohngebäude – 40 dB

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 oder 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 oder als Zaun-Hecken-Kombinationen zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Müllbehälter

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

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

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließliche 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 Pflanzgebotsfläche P1

Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Heckenpflanzen mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzupflanzen.
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-100cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: in mehrreihigen Hecken sind mind. 5 versch. Gehölzarten zu pflanzen.
Pflanzverband: 1,5m x 1,5m

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

3 Stellplätze/Zufahrten
Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Gittersteine, Pflastersteine mit > 2,0cm 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.

4 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.

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

A. Bäume
I. Ordnung
Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Fraxinus 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
Corylus avellana – hasel
Crataegus laevigata – zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhtüchen
Ilex aquifolium – Stechpalme/Hülse
Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Ribes uva-crispa – wilde Stachelbeere
Rosa canian – Hunds-Rose
Salix auita – Ohr-Weide

Salix caprea – Sal-Weide
Salix cinerea – Grau-Weide
Salix purpurea – Purpur-Weide
Salix triandra – Mandel-Weide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Sambucus racemosa – Trauben-Holunder
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

Für Schnitthecken geeignet:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Crataegus spec. – Weißdomarten
Fagus sylvatica – Rotbuche
Ligustrum vulgare – Liguster

Pflanzformen, Pflanzqualitäten

A. Einzelbaumpflanzung

- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität:

Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
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. 90qm, bei Bäumen II. Ordnung rd. 30qm

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke

- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2bis3 x 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 pflanzen.

C. Feldgehölze

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

Pflanzauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

<u>Apfel:</u>
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: durchschnittliche 30qm je Einzelbaum bzw. Gruppe bis 10 Bäume;

Bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80qm.

2 Bodendenkämler / 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 Stadt Leichlingen und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

3 ~~Geruchssituation~~ Vorbelastungen 2)

Aufgrund der Nähe des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Dickhoven ist in den WA-Gebieten ~~entlang~~ nördlich des Gravenberger Weges möglicherweise eine dorfgebietstypische Geruchssituation wahrnehmbar. Eine geruchstechnische Betrachtung ergibt eine Geruchshäufigkeit von max. 11,8% der Jahresstunden am nördlichen Plangebietsrand. Wenige Meter weiter südlich werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionenrichtline (GIRL) für Wohngebiete eingehalten.
Das Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden Geruchs- und Lärmsituation (v.a. aufgrund des Schienenverkehrslärms) als vorbelastet zu bewerten.

4 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung: Stand März 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Ergänzene Bewertung schalltechnischer Aspekte zum Bebauungsplan Ziegwebersberg in Leichlingen; Stand Julie 2006, Peutz Consult, Düsseldorf
- Schall- und geruchstechnise Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebs Dickhoven, Stand September 2006, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Dickhoven; Stand Februar 2008, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand Oktober 2008 ISR GmbH § Co.KG, Haan
- Vorplanung zur Niederschlagswassereinleitung, Stand Mai 2006 Franz Fischer Ingenieurbüro Solingen