Textliche 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 die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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) und di maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Flächen von Terrassen, Balkonen und Loggien sind nur in die Grundflächen nach BauNVO §19(4) Satz 1 mit einzubeziehen.

3 Geländeveränderungen (§9 Abs.1, Ziff. 17 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA 1,2,3,5,8 wird einheitlich 57,50 NN, in den Baugebieten WA 4,6,7 wird entsprechend den dargestellten Höhenlinien 57,75 NN und 58,00 NN als neue Geländeoberfläche festgesetzt.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1m über bzw. unter der neuen festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.
Die nach geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sichtbare Wandhöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NW.

4 Baugrenzen (§9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

Die Baugrenzen können durch Balkone, Erker und Wintergärten um bis zu 1,5m überschritten werden.

5 Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen

Kleingaragen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, dass bei senkrechter Anordnung en Abstand von mind. fünf Metern zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird. Bei Carports zwei Meter. Bei Anordnung von Garagen oder Carports mit der Längsseite parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche kann der Abstand auf 0,5m reduziert werden bei gleichzeitiger Begrünung der Garagenwand oder Heckenpflanzung.
In den Baugebieten WA 2,4 und 6 sind Gemeinschaftsgaragen /Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gekennzeichneten Fläche zulässig.

6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§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 II festgesetzt.
Erforderliche Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich II
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 56 bis 60dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res: 30 db

Lärmpegelbereich III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 bis 65dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res: 35 db

Lärmpegelbereich IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 bis 70dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res: 40 db

Lärmpegelbereich V
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 bis 75dB(A)
Erforderliches Schalldämmmaß R'w,res: 45 db

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind entsprechend der Kennzeichnung folgendermaßen festgesetzt:
(V) zugunsten der Versorgungsträger
(A) zugunsten der Anlieger
(ALL) zugunsten der Allgemeinheit

8 Führung von Versorgungsleitungen (§9(1) nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauONW)

9 Stellplätze

Für Einfamilienhäuser müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ein Stellplatz kann sich dabei vor der Garage oder dem Carport befinden. Für Wohnungen im Geschosswohnungsbau muss 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

10 Spielweg

Die im Zentrum des Plangebietes von Ost nach West verlaufende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung V+R soll als Spielweg ausgebildet wrden, d.h. als verkehrsberuhigter Bereich, der gleichzeitig Fuß- und Radverkehr und Spielen ermöglicht. Die Begrünung ist mit heimischen Gehölzen durchzuführen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

11 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen/Dachflächen und neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung, Versickerung u.a.) in den Untergrund einzuleiten. Die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine u.a. wird empfohlen.

12 Eingrünung

An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zu Nachbargrundstücken sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Liguster, Buche, siehe Gehölzliste) zu pflanzen.
Ausgenommen sind folgende Bereiche:

- Die Grundstücksgrenzen zum Spielweg und Grenzen mit Pflanzstreifen,
- Öffnungen für Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauseingänge sowie die Bereiche nach Festsetzung 5 Satz 2 zum öffentlichen Straßenraum hin
- Bezogen auf Nachbargrenzen die Seitenwände von Garagen, wenn diese begrünt werden und unterbaute Flächen.

13 Baumpflanzungen

An den im Plan mit – Anpflanzen von Bäumen – gekennzeichneten Stellen bzw. im Umfeld von 3m sind heimische Laubbäume mit einem Mindest-Endkronendurchmesser von 6m lt. Pflanzenliste zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan mit – Erhalt von Bäumen – gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

14 Dachbegrünung

Alle Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine Ergänzung mit Photovoltaiknutzung auf unverschatteten Dachflächen wird empfohlen.

Pflanzenlisten

Liste „Heckenpflanzen“

Pflanzqualität: 2-3 x verpflanzt, von 80-100 cm bis 125-150cm

Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Hedera helix Arborescens – Strauchefeu (nur Hausgärten)
Ilex aquifolum – Stechpalme
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rosa canina – Hundsrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix purpurea nana – Kugelweide (nur Hausgärten)
Viburnum opulus – Schneeball
Viburnum opulus, Comactum – kleinwüchsiger Schneeball

Liste „Bäume“

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, mit Ballen

	Enddurchmesser
Acercampestre – Feldahorn	6m
Acer platanoides – Spitzahorn	10m
Carpinus betulus – Hainbuche	10m
Castanea sativa – Eßkastanie	10m
Juglans regia – Walnuss	15m
Prunus avium – Vogelkirsche	10m
Pyrus communis – Holzbirne	6m
Quercus robur – Eiche	20m
Sorbus aucuparia – Eberesche	6m
Tilia cordata – Winterlinde	20m
Tilia cordata „Rancho“ – kleinkronige Winterlinde	6m

Hinweise:

1 Verkehrslärm

Die an der Neukirchener Straße unmittelbar angrenzenden Bauflächen sind mit Lärm vorbelastet.

2 Bodendenkmäler/Kampfmittelbeseitigung

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die

Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege 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 die Stadt Leichlingen und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

3 Bodenarbeiten

Sollen im Zuge der Baumaßnahmen Massen entnommen werden, so sind diese Massen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise über Transport und Verbleib dieser Abfälle sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde in Form der Abfallbegleitscheine/Deponietestate vorzulegen. Nach Möglichkeit ist reiner (unbelasteter) Mineralboden separat aufzunehmen und zu lagern, um die Entsorgungskosten niedrig zu halten und knappen und kostenintensiven Sonderabfalldeponieraum zu schonen. Hierzu ist seitens des Bauherren vor Aufnahme der Bauarbeiten ein Bodenaushub und Bodenverwertungskonzept vorzulegen. Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass die Außenanlagen nach Fertigstellung der einzelnen Baukörper die Prüfwerte der BBodSchV für Wohnbaunutzung einhalten.

4 Zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von zeitweise hoch anstehendem Grundwasser. Auf die Notwendigkeit der entsprechenden Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen. Nach §8 WHG bedarf das Abpumpen von Grundwasser einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom Juni 2011
- Schalltechnische Untersuchung von IST Ingenieurbüro Stöcker vom April 2011
- Hydrogeologisches Gutachten Dipl. Ing. Hermann Schoof, Februar 1997
- Bodenuntersuchungen von Hydro. O vom November 2008 und Ing. Büro de Vries+Mayat vom Februar 1995