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 gem. § 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 (2) BauNVO, §§ 18-20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäße Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter §19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Die Festsetzung der Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche als Firsthöhe.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindesthöhe der Baugrundstücke wird auf 400 qm festgesetzt.

4 Garagen und Carports (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche hin eingehalten wird.

5 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude ist max, eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist nur zulässig, wenn diese max. 40% der Wohnfläche der o.g. Hauptwohnung besitzt.

6. Nebenanlagen (§14 (1) und § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind im Bereich der zu öffentlichen Straßen hin gerichteten Vorgärten mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und dessen Eigenbedarf nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m³ umbauten Raum und 2,3 m 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.

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, Dachaufbaute 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.

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 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. Maßnahmenfläche A1

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen der Gehölztabelle herzustellen.
Pflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz 1,80m, Stammumfang 8-10 cm
Pflanzabstand: acht Meter (1 Stück/64m²)
Es ist eine regelmäßige Pflege der Wiese durch 2-schurige Mahd und Erhaltungsmaßnahmen an den Obstbäumen durchzuführen.

2. Stellplätze / Zufahrten

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

D) Hinweise

1 Vorschlagsliste zur Bepflanzung, Einfriedung und Fassadenbegrünung

Gehölztabelle Bodenständig heimische Laubgehölze

A. Bäume

I Ordnung

Acer plantanoides – 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 platyhylos – Sommer-Linde

II Ordnung

Acer Campestre – Feld-Ahorn
Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Betula verrucosa – Snd-Birke
Carpinus betulus – Hainbuche

Malus communis – Wildapfel
Populus tremula – Zetter-Pappel/Espe
Prunus avium – Vogel-Kirsce
Pyrus commnis – Wild-Birne
Sorbus aucuparia – Eberesche

B. Sträucher

Cornus sanguinea – blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus laevigata – zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna – eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ilex aquilfolium – Stechpalme/Hülse
Prunus spinosa – Schlehe /Schwarzdorn
Rhamnus frangula – Faulbaum
Ribes uva-Crispa – wilde Stachelbeere
Rosa canina – Hunds-Rose
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix caprea – Sal-Weide
Salix chinerea – 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
Comus sanguinea – Hartriegel
Crataegus spec. – Weißdornarten
Fagus sylvatica – Rotbuche
Lingustrum vulgare – Liguster

Pflanzformen, Pflanqualitäten

A. Einzelbaumpflanzung

- 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 Landschaftsbilds) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30m².

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke

- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindesten 2 bis 3 x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150, 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 Plfanzen/lft. Meter zu pflanzen;
  Bei zweireihigen Hecken sind 5 Pflanzen/lft. 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

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel:
Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, JakobLebel, Zuccalmaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskop, Rheinischwer Winterrambur, Berlepsch

Birne:
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 8-10 Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30m² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80 m².

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