Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Höhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Höhe des Firstes (FH) der baulichen Anlagen beträgt 10m über dem Erdgeschossfußboden (EFH) des unteren Vollgeschosses (Eingangsebene). Bei Pultdächern gilt als First der obere Schnittpunkt der Außenkante des firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3. Führung der Versorgungsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen (§9, Abs.1, Ziff. 13 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1. Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

2.2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend dargestellten Fläche und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB)

3.1. Beseitigung von Regenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen etc.) innerhalb der Gartenfläche zu versickern. Bei Wegen, Terrassen, Zufahrten u.a. sind die Beläge wasserdurchlässig auszuführen u/o. in angrenzende Vegetationsbereiche zu versickern.

3.2. Eingrünung zur freien Landschaft

In der mit P1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der nördlichen und westlichen Außenkante des Plangebietes sind als Eingrünung zur freien Landschaft Gehölze in der entsprechenden Breite anzupflanzen (siehe Pflanzliste „Eingrünung)

3.3. Anpflanzung von Hecken

An den Grundstücksgrenzen zwischen den unterschiedlichen Baugrundstücken müssen (Schnitt-) Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages gepflanzt werden. (siehe Pflanzenliste „Hecken an Grundstücksgrenzen“)

3.4. Anpflanzung von Bäumen

Im Garten- und im Vorbereich der neuen Wohnbebauung sind an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen bzw. in deren Umfeld Bäume mit einem

Endkronendurchmesser von mind. 6m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“)

3.5. Erhalt von Bäumen und Anpflanzungen

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbäume und die unter 3.2, 3.3. und 3.4. genannten Anpflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen.

4. Hinweise:

4.1. Externe Ausgleichsmaßnahme

Auf der im Übersichtsplan gekennzeichneten externen Fläche (aus Flst. 155, Flur2, Gem. Leichlingen) sind 35 Bäume mit einem Endkronendurchmesser von mind. 6m zu pflanzen (siehe Pflanzenliste „Obstbäume“ bzw. „Bäume“).

4.2. Kampfmittelbeseitigung

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

4.3. Bodendenkmäler

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.

4.4. Staunasse Böden

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von staunassen und grundnassen Böden. Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.

4.5. Lärmvorbelastung

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt eine geringfügige Lärmvorbelastung vor.

Zu beachten sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 06.08.2007
- Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 21.05.2007 und 13.06.2007 (Nachtrag)
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Stöcker vom 04.08.2007

5. Pflanzenlisten

Liste „Hecken“ an den Grundstücksgrenzen
Mindest-Qualität:
Mindest-Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe mind. 80-100cm bzw. Höhe mind. 40-60 bei Ilex und Hedera „Arborescens“

Carpinus betulus – Hainbuche
Crateaegs monogyna – Weißdorn
Fagus silvatica – Buche
Hedera helix „Arborescens“ – Srauchefeu
Ilex aquifolium – Stechpalme

Ligustrum vulgare – Liguster
Ligustrum vulgare „Atrovirens“ – immergrüner Linguster
Ligustrum vulgare „Lodense“ – Zwergliguster
Tilia Cordata – Linde

Liste „Eingrünung“
Mindest-Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe mind. 80-100cm bzw. 40-60 bei Ilex

Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus laevigata – Rotdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium – Stechpalme
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus frangula – Faulbaum
Rhamnus cartharticus – Kreuzdorn
Ribes uva-crispa – Wilde Stachelbeere
Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere
Rosa canina – Hundsrose
Rosa glauca – Hechtrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Salix aurita – Ohrweide
Salix caprea – Salweide
Salix cinerea – Grauweide
Salix purpurea – Korbweide
Salix triandra – Mandelweide
Sambucus nigra – Holunder
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball

Liste “Obstbäume”
Hochstamm – Mindest-Stammunfang 7-8cm, Kronenansatz 1,8m, inkl. Baumbock und Verbissschutz

Apfel:
Champagner Renette, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop, Elstar
Enddurchm. Hochstamm : 6m

Birne:
Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Enddurchm. Hochstamm : 6m

Sauerkirsche: Schattenmorelle in Selektionen
Enddurchm. Hochstamm : 6m

Süßkirsche:
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Enddurchm. Hochstamm : 6m

Pflaumen und Zwetschen:
Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Königin Viktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche
Enddurchm. Hochstamm : 6m

Liste „Bäume“
Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, mit Ballen

Botanischer Name	**ca. Durchmesser nach 30 Jahren**	**Enddurchmesser**
Acer cam pestre – Feldahorn	6m	6m
Acer platanoides – Spitzahorn	9-13 m	10m
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	10-12m	15m
Alnus glutinosa – Schwarzerle	6-8m	8m
Betula pendula – Birke	6m	6m
Carpinus betulus- Hainbuche	8-10m	10m
Catanea sativa – Eßkastanie	8-10m	10m
Prunus avium – Vogelkirsche	7-10m	10m
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	6m	6m
Prunus padus – Traubenkirsche	6m	6m
Quercus robur – Eiche	9-12m	20m
Sorbus aucupria – Eberesche	4-6m	6m
Sorbus aucuparia edulis – Eßbare Eberesche	5-m	6m
Sorbus dom estica – Speierling	5-6m	8m
Tilia cordata – Winterlinde	9-13m	20m
Tilia Greenspire – Sorte der Winterlinde	7-10m	10m
Tilia Rancho – kleinkronige Winterlinde	6m	6m
Ulmus Lobel	6m	8m