Bestandteil dieser Änderung sind alle Eintragungen in orange:

1) Eintragung von Lärmpegelbereichen entlang der K1 aufgrund der Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde.
2) Änderung der Abmessungen der Baugrenze auf dem Flurstück 352 aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung
3) Leichte Verschiebung der festgesetzten privaten Grünfläche aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung
4) Ergänzung eines bestehenden Anbaus in der Plangrundlage; Anpassung der Baugrenze an die Bestandbebauung, aufgrund einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung.
5) Ergänzung der Festsetzung zur Pflanzgebotsfläche P1, aufgrund der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche 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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (H) festgesetzt. 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 größte Gebäudeanteil liegt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf Normalhöhenull (NHN).
Die Oberkante des Fertigfußbodens darf höchstens 50cm über der Oberkante der erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Straßenachse, liegen. Im Falle einer geneigten Straße ist dieser Wert in der Mitte der straßenzugewandten Fassade zu ermitteln.

3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser wird im WA 1 und WA2, auf 500 qm und im WA 3 auf 700 qm festgesetzt. Für Doppelhaushälften im WA1 und WA2 ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 350 qm festgesetzt.

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

Im WA 1 und WA 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen und Carports allgemein zulässig. Garagen und Carports auf den Baugrundstücken sind so anzuordnen, dass vor dem Garagentor bzw. vor dem Carport ein Stauraum von mind. 5,0m 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 Mülltonnenbehältern 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 umbauen Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im Plan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7 Führen von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsanlagen und –leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Lärmschutz (§9(1) Nr. 24 BauGB)

1) 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.
Die Bauteile der Wohngebäude müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße R'w'res gemäß DIN 4109, Tab.8

Lärmpegelbereich	II
Maßgeblicher Außenlärmpegel	56 bis 60 dB (A)
Erforderliches Schalldämmmaß	30 dB
Lärmpegelbereich	III
Maßgeblicher Außenlärmpegel	61 bis 65 dB (A)
Erforderliches Schalldämmmaß	35 dB

B) Gestaltung der baulichen Anlage, Dächer, Dachneigung (§86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Dächer
Die Dächer von Hauptbaukörpern sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25º auszubilden. 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 oder als Zaun/Hecken-Kombination zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern sind Mauern ausnahmsweise in Verlängerung der Haustrennwand im Bereich der Terrassen auf einer Länge von max. 3,0 m und mit einer Höhe von max. 2m zulässig.
Freiwachsende Hecken sind nur im WA 1 und WA 3 im rückwärtigen Grundstücksbereich 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 zur 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 folgende Vegetationsperiode zu ersetzen.

1 Maßnahmenfläche A1

Die Maßnahmenfläche A1 ist als flächige, artenreiche Sukzessionsfläche zu entwickeln, mit dem Entwicklungsziel, eine naturnahe Gewässeraue zu schaffen. Die Totholzvorkommen sollen erhalten bleiben. Die Böschung muss aus Gründen des Hochwasserschutzes gesichert werden und erhalten bleiben.

2 Pflanzgebotsfläche P1

Die Pflanzgebotsfläche P1 ist als flächige, artenreiche Gehölzpflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern der Gehölztabelle anzulegen, mit dem Entwicklungsziel, einen artenreichen Feldgehölzsaum als Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Amphibien zu schaffen. Es sind lebensraumtypische Baum- und Straucharten zu pflanzen. Gemäß dem Pflanzschema sollen vereinzelt Obstbäume und fruchttragende Gehölze gepflanzt werden Anteil 40%).
Pflanzqualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm bis 125-150 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
Pflanzschema: mindestens 3 verschiedene Laubbaumarten und 5 verschiedene Straucharten
Pflanzverband: 1m x 1,5m, versetzt

5) Die im Plangebiet entfernten Obstbäume sind in der Fläche P1 als Totholzbestand im räumlichen Zusammenhang zur südwestlich außerhalb des Plangebietes bestehenden Obstwiese zu erhalten und zu positionieren.

3 Pflanzgebotsfläche P2

Auf der mit P2 bezeichneten Fläche ist eine 3,5 m breite 2-3-reihige Baum-und Strauchhecke gemäß Gehölztabelle anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände zu Bäumen betragen min. 1,5m, maximal 2m. Sträucher sind in einem Abstand von 1m bis 1,2m zu pflanzen.

4 Anpflanzungen von Bäumen im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Straßenraum sind 7 standortgerechte Laubbäume der I. Ordnung der Gehölztabelle anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Der Schutz der Bäume ist durch geeignete technische Maßnahmen herzustellen.
Laubbäume gemäß Gehölztabelle, Standorte gem. Erschließungsplanung
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, mit Drahtballierung

5 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.

D) Kennzeichnungen

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

Im gesamten Plangebiet sind unterirdische Baumaßnahmen als wasserdichte Wanne auszuführen.

E) 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
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
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 – Pfaffenhütchen
Prunus spinosa – Schlehe /Schwarzdorn
Rhamnus frangula – Faulbuam
Rosa canina – Hunds-Rose
Salix aurita – Ohr-Weide
Salix triandra – Mandel-Weide
Sambucus nigra – schwarzer Holunder
Sambucus raemosa – Trauben-Holunder
Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

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

Pflanzformen, Pflanzqualitäten
A. Einzelbaumpflanzung
- Laubbäume gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität:

Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, ohne Ballen; höherer 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. 90 m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30²

B. Heckenpflanzung

B.1 Freiwachsende Hecke
- Laubbäume und Sträucher gemäß Gehölztabelle
- Pflanzqualität: mindestens 2 bis 3x verpflanzt, 80-100cm 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 mindesten 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: mindesten 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, Onario, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Berlepsch
Birne:
Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling
Kirschen:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedlefinger 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 30² je Einzelbaum bzw. Gruppen bis 10 Bäume; bei Anlage einer Obstwiese beträgt die anrechenbare Biotopfläche je Obstbaumhochstamm durchschnittlich 80²

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 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.

3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Stand 25. April 2008, ISR GmbH & Co.KG, Haan; ergänzt 20.05.2008 und 23.07.2008
- FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stand: 23. April 2008, ISR GmbH & Co.KG, Haan; ergänzt 08.08.2008
- Schalltechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Rückels, Stand 12. November 2007, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Geruchstechnische Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes Rückels, Stand 09. November 2007, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Überschlägige Berechnung der Lärmpegelbereiche resultierend aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der K1 „Am Hammer“, Stand 31.03.2008, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Einschätzung der Wirksamkeit von Schallschutzwänden entlang der K1 „Unterberg“, Stand 08.08.2008, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
- Baugrundvorerkunden, geotechnische Vorbeurteilung; Stand 21. März 2007, ingeo-consult, Dortmund
- Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Untersuchungen an Bodenproben (Erstbewertung), Stand 06. November 2007, ingeo-consult, Dortmund