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 WR gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungn (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbees, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 19-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Stützmauern

An den Grundstücksgrenzen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig. Notwendig Stützmauern für Grundstücke-/Garagenzufahrten oder Kellerzugänge sond bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.
Stützmauern sind nur als Gabionenwände oder Trockenmauern aus Naturstein zulässig.

B) Örtliche Bauvorschriften (§ 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 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 von max. 25º auszubilden.

Einfriedung

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenbepflanzungen oder als Zaun-Hecken-Kombination zulässig. Mauern sind nicht 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)

1. Pflanzgebotsfläche

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe, freiwachsende Feldgehölzhecke mindestens 2-reihig anzupflanzen.

2. 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 Müllverbrennungs-asche o.ä.

3. Externe Ausgleichsfläche

Zum Bebauungsplan gehört folgende Ausgleichsfläche: Teil aus Flurstück 17, Flur 3, Gemarkung Leichlingen

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 aliba – 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, Populus tremula – Zitter-Pappe/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, Prunus spinosa – Schlehe/Schwarzdorn, Ribes uva-crispa – wilde Stachelbeere, Rosa canina – Hunds-Rose, Salix capra – Sal-Weide, Sambucus nigra – schwarzer Holunder, Sambucus racemosa – Trauben-Holunder

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, höhere Pflanzqualitäten können zur Erreichung der Kompensationswirkng (v.a. auch aus Gründen des Landschaftsbildes) in Einzelfällen erforderlich werden.
- der Kronenstandraum beträgt nach 30 Jahren bei Laubbäumen I. Ordnung rd. 90m², bei Bäumen II. Ordnung rd. 30m

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 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

Pflanzenauswahl heimischer Obstbaumsorten (Hochstamm)

Äpfel:
Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Ontario, Boskoop, Rheinischer 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 acht bis 10 Meter
- Kronenstandraum: durchschnittlich 30m² 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 Kathodische Korrosionsschutzanlage

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft eine kathodische Korrosionsschutzanlage der eon Ruhrgas AG. Diese ist nachrichtlich in den Plan eingetragen. Im zugehörigen Schutzstreifen sind die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig.
Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe sowie Niveauänderunen im Schutzstreifen sind nur mit besonderer Zustimmung der eon Ruhrgas AG zulässig.
Neubauten von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln und Freileitungen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, sowie Ausschachtarbeiten im Leitungsbereich, vorübergehende oder dauerhafte Lagerung von Erdaushub, Baumaterial und sonstigen Stoffen sind im Vorfeld mit eon Ruhrgas AG abzustimmen.
Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der eon Ruhrgas AG angepflanzt werden. Der Trassenverlauf muss sichtfrei und begehbar bleiben.