

## 1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage"

2.1 Innerhalb der Altenwohnanlage sind insgesamt 81 Altenwohnungen einschließlich 12 Wohnungen für die Schwestern des Ursulinenordens zulässig.

2.2 Innerhalb der Altenwohnanlage sind alle im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsanlage erforderlichen Nutzungen einschließlich Einrichtungen für Pflege, Verpflegung, Café, Kiosk zulässig.

## 3. Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

## 4. Stellplätze und Garagen / Carports sowie ihre Zufahrten

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

4.2 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnanlage" sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihrer Zufahrten zulässig.

4.3 Sämtliche Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserundurchlässig zu befestigen.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Zur Vermeidung von Eingriffen in den Geschützten Landschaftsbestandteil 2.4.2-32 (Rheinufer von Hersel bis Widdig) ist vor Beginn der Bauarbeiten ein mindestens 2 m hoher, ortsfester Schutzzaun an der Böschungsoberkante zu errichten und während der Bauzeit vorzuhalten. Erd- und Bauarbeiten sind so auszuführen, dass keine Abgrabungen im Bereich der geschützten Rheinböschung erfolgen.

5.2 Zur Sicherung der zu erhaltenden Winterlinden an der Rheinstraße sind vor Beginn von Bauarbeiten Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen.

5.3 Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten. Dabei ist spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, 3 x v. mit einem Stammumfang von 18-20 cm

gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist außerdem jeweils mindestens ein Solitärstrauch gemäß Pflanzliste B in der Mindestqualität 3 x v., m. B., 125-150 cm zu pflanzen.

- 5.4 Entlang des als Gehweg gestalteten Abschnitts der Bierbaumstraße ist eine einreihige Schnitthecke aus Hainbuchen anzulegen und zu pflegen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
- 5.5 Stützmauern sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste C im Abstand von maximal 5 m zu begrünen.
- 5.6 Das Defizit von 7.020 Punkten ist auf einer Fläche von 1.755 m<sup>2</sup> mit einer Wertigkeit von 2 Punkten pro m<sup>2</sup> (Ackerland) in der Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück Nr. 42 auszugleichen. Eine Aufwertung auf eine Wertigkeit von 6 Punkten pro m<sup>2</sup> muss erreicht werden.

Folgende Maßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen:

- randliche Umfassung mit einer sechsreihigen Baumhecke (Gesamtbreite 9 m) mit Pflanzen der Pflanzliste D; in den beiden mittleren Reihen sind einige Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen; es ist ein 3 m Abstand zur L 300 und zum Wirtschaftsweg sowie ein 3 m Abstand zum Nachbargrundstück (Umfahrt) einzuhalten; eine Lücke für Zufahrt vom Wirtschaftsweg aus ist freizuhalten; die Größe der benötigten Fläche beträgt ca. 1.540 m<sup>2</sup>
- auf den restlichen 215 m<sup>2</sup> sind Gehölzinseln anzupflanzen
- die Fläche entlang der Straße und des Wirtschaftsweges ist zum Schutz vor Betreten des Grundstücks und zur Verhinderung von Müllablagerungen einzuzäunen
- In den ersten fünf Jahren nach Anpflanzung hat vom Vorhabenträger eine Entwicklungspflege zu erfolgen.