

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 In den MD-Gebieten sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Intensiv-Tierhaltungen gem. § 1 Absätze 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den MD-Gebieten sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 In den MD-Gebieten sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO zulässigen störenden Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5-9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 In den MD-Gebieten, sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 In den MD-Gebieten sind von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sex-Shops und Bordells gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.6 In den mit "a" gekennzeichneten Bereichen der MD-Gebiete sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 BauNVO zulässigen Wohnungen gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.7 In den mit "b" gekennzeichneten Bereichen der MD-Gebiete sind die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe gem. § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO nicht zulässig.
- 1.8 Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50 % bis höchstens 0,8 wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf höchstens 0,1 der Grundstücksfläche eingeschränkt.
- 1.9 In dem Altbaubereich entlang der Kirchstraße und anschließenden Ecke der Wehrstraße sind Überschreitungen des festgesetzten Maßes der Nutzung zulässig, soweit dies zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung notwendig ist und das Wesen der Planung nicht berührt wird. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

## 2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 2.1 Auf den Pflanzflächen und den Flächen mit Bindung für Pflanzungen sind außer Einfriedigungen keine Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und keine Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.
- 2.2 Auf den nichtüberbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen der Baugebiete, d.h. hinter der rückwärtigen Baugrenze, sind Garagen nur als unterirdische Garagen mit oberseitiger Begrünung und mit Ein- und Ausfahrten zur Kirchstraße oder Wehrstraße zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 Garagen gem. § 12 BauNVO müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.4 Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind neben Gartenanlagen nur Einfriedigungen, Müllboxen und Zuwegungen sowie Dachüberstände, Balkone und Erker bis zu 1 m Vorsprung zulässig (§§ ~~14~~<sup>14</sup> Abs. 6, 23 Abs. 3 BauNVO).
- 2.5 Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 80 cbm zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 0,6 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Ausnahmen können zugelassen werden,

- wenn dies zur Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich ist,
- wenn die überbaubare Fläche des Baugrundstückes im Mittel höher liegt als der höchste Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche,
- bei Gebäuden mit versetzten Geschossen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

## 4. Bauweise

Im Geltungsbereich der zwingend festgesetzten zweigeschossigen geschlossenen Bauweise am Parkplatz Wehrstraße können auch Doppelhäuser oder Hausgruppen zugelassen werden, wenn die zweigeschossigen Gebäude durch mindestens eingeschossige Gebäude mit Satteldach (z.B. Garagen) verbunden werden, deren Grundfläche 20 % der Inanspruch genommenen Grundfläche nicht überschreitet. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

## 5. Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend den folgenden Angaben zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind mindestens zu pflanzen

- alle 10 m 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm,
- je 2 qm Pflanzfläche 1 Strauch.

Neben dem zu erhaltenden Obstbaumbestand sind grundsätzlich Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Hierzu gehören z.B.:

### 1. Bäume

Stieleiche  
Buche  
Eberesche  
Esche  
Bergahorn  
Hainbuche  
Wildkirsche  
Walnuß  
Eßkastanie

### 2. Sträucher

Hasel  
Hundsrose  
Feldahorn  
Hartriegel  
Pfaffenhütchen  
Schneeball  
Liguster  
Holunder  
Schlehe  
Mispel.

Es können auch hochstämmige Obstgehölze verwendet werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Erhaltung und Bindung von Bepflanzungen können zugelassen werden, wenn die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Neuss zustimmt.

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

## 6. Lärmschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen an den im Plan gekennzeichneten Stellen mindestens ein Schalldämm-Maß entsprechend folgenden Planzeichen einhalten:

$$\text{---} R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$$

$$\text{---} R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$$

$$\text{---} R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$$

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

## 7. Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Sumpfungsbereiches des Braunkohletagebaues.

Der besonders gekennzeichnete Bereich enthält humöses Bodenmaterial.

Nach Beendigung des Braunkohleabbaues muß mit einem Wiederanstieg des Grundwassers auf den natürlichen Stand gerechnet werden.

Auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 wird hingewiesen.  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

## 8. Hinweise

Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Telefon 0228/72941, Colmant Str. 14 - 16, 5300 Bonn, zu melden.

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine Gestaltungssatzung, die zu beachten ist.

Nach der Auslegung vorgenommene  
Änderungen und Ergänzungen.