

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die nach §3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die Flächen für Zuwegungen zu den Wohngebäuden der Reinen Wohngebiete WR 4, 5, 6, 7 und 8, werden mit Geh- (GR) und Fahrrechten (FR) zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.
2. Die Fläche für die Zuwegung zum Leitungsmast der 220/110 kV- Freileitung nördlich der Planstraße 3 wird mit einem Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrecht (LR) zugunsten der RWE Energie Aktiengesellschaft belastet.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 7 sind gem. §9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
2. Im Reinen Wohngebiet WR 8 sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
3. Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind wie folgt zugeordnet:
 - Die festgesetzte Fläche mit dem Index 1 dem reinen Wohngebiet WR 4.
 - Die festgesetzte Fläche mit dem Index 2 den reinen Wohngebieten WR 5 und WR 7.
 - Die festgesetzte Fläche mit dem Index 3 den reinen Wohngebieten WR 6 und WR 7.
4. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete sind Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² Grundfläche pro Baugrundstück, nicht zulässig.

4 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1. Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern (Mulden) sind innerhalb der gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zu errichten.
2. Die Niederschlagswässer von den privaten Grundstücken sind den gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zuzuleiten und dort über ein Muldensystem zu versickern.
3. Die Niederschlagswasserfassung und -nutzung auf den privaten Grundstücken ist zulässig.

4. Die auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 175, 178) im östlichen Bereich der Planstraße 1 anfallenden Niederschlagswässer sind in den seitlichen Grünstreifen zu versickern.
5. Die auf dem befestigten öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen den Planstraßen 2 und 3 anfallenden Niederschlagswässern sind in einen 1,00 m tiefen seitlichen Grünstreifen zu versickern.
6. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist möglich.
7. Eine Versickerung der Niederschlagswässer über Sickerschächte ist unzulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Zum Schutz des Oberbodens und des Untergrundes vor Verdichtung ist vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern. Der Boden ist in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muß fachgerecht deponiert werden. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund ist tiefgründig zu lockern.
2. Die im Plangebiet als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind vor einer Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzungen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
3. Zur Verminderung der Versiegelung im privaten Bereich sind die Stellplätze / Zufahrten vor den Garagen aus Rasenfugenpflaster herzustellen. Der zulässige Abflußbeiwert beträgt maximal 0,6 (in Anlehnung an die DIN 1986 für Pflasterflächen mit einem Fugenanteil >15%). 20% dieser Fläche darf voll versiegelt werden (z.B. Pflasterung aus engfugigem Belag).
4. Die als öffentliche Fuß-/Radwege festgesetzten Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sind in wassergebundener Basis auszuführen, so daß sowohl bei der Deckschicht als auch im Unterbau die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (zulässiger Abflußbeiwert 0,5).
5. Zuwegungen zu den Wohngebäuden sind zur Vermeidung der Versiegelung aus einem Pflasterbelag mit hohem Fugenanteil zu erstellen. Der zulässige Abflußbeiwert beträgt maximal 0,6 (in Anlehnung an die DIN 1986 für Pflasterflächen mit einem Fugenanteil >15%).
6. Die im Plangebiet als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind mit Strauchpflanzungen nach den Pflanzenlisten 1 (Anlage 2) zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind Solitärsträucher (Haselnuß - *Corylus avellana*; 4xv, mB, 200 - 250) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Die Versickerungsmulden zur Versickerung der auf den privaten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer sind mit einer geeigneten Gräsermischung zu begrünen. 60% der Flächen der Versickerungsmulden sind mit Strauchpflanzungen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu versehen.

Pflanzenliste (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

Sträucher (in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5x1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., 5TR, 100/150
Salix cinerea	Grauweide	2xv., 100/150
Salix purpurea	Purpurweide	2xv., 60/100
Salix viminalis	Korbweide	2xv., 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str., 5TR, 100/150

Pflege: Im Turnus von 7-10 Jahren sind die Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Entlang der geplanten Versickerungsmulden sind insgesamt 18 Kopfweiden (Kopfweide-Solitär 4xv, 20/25) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege: Die Bäume sind alle 5-7 Jahre fachgerecht zu schneiden.

8. Auf den im Plangebiet als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind die offenen Partien, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Pflege: Die Flächen sind zweimal jährlich (ab Ende Juni) zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

9. Innerhalb der im Bereich des Hochspannungsmastes festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist eine offene Fläche als Sukzessionsfläche zu erhalten.

Pflege: Zur Freihaltung von Gehölzaufwuchs ist die Fläche in 5-jährigem Turnus zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

10. Die als Versickerungsanlagen (Mulden) vorgesehenen seitlichen Grünstreifen (Flurstücke Nrn. 175, 178) in der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Planstraße 1 sowie entlang des öffentlichen Fuß-/Radweges zwischen den Planstraßen 2 und 3 sind durch Rasenansaat dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

11. Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind möglichst frühzeitig, spätestens jedoch in der auf die Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen.

6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Im östlichen Bereich der Planstraße 1 sind drei großkronige Einzelbäume gemäß der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor mechanischer Beschädigung, z.B. durch Poller o.ä., zu schützen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit Bodendeckern oder niedrigen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 2 (Anlage 2) dauerhaft zu begrünen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.

Bäume (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

Tilia cordata	Winterlinde	H, 4xv, mB, 20/25
---------------	-------------	-------------------

2. Auf den Seitenstreifen (Pflanzstreifen) der gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen, Flurstücke 175, 178, 303 und 405 sind insgesamt neun kleinkronige Einzelbäume (Carpinus betulus "Fastigiata" - Pyramiden-Hainbuche, H, 3xv, mB, 16/18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor mechanischer Beschädigung, z.B. durch Poller o.ä., zu schützen. Die Pflanzstreifen bzw. Versickerungsmulden sind durch Rasenansaat dauerhaft zu begrünen.

Pflege: Die Pflanzstreifen bzw. Versickerungsmulden sind zweimal jährlich unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen. Im Herbst sind die Flächen von eingespültem Unrat zu reinigen.

3. Die in der Plankarte gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungs-Freileitung sind mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 (Anlage 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu

- pflegen. Zusätzlich zur Strauchpflanzung sind Solitärsträucher (Haselnuß - *Corylus avellana*, 4xv, mB, 200-250) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern/Stauden gemäß Pflanzenliste 2 (Anlage 2) dauerhaft zu begrünen; ihre Befestigung ist unzulässig.
4. Im Bereich der Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße 2 sind zwei Solitärsträucher (Haselnuß - *Corylus avellana*, 4xv, mB, 200-250) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern/Stauden gemäß Pflanzenliste 2 (Anlage 2) dauerhaft zu begrünen; ihre Befestigung ist unzulässig.
 5. Im Bereich der Wendeanlagen der Planstraße 3 sind zwei insgesamt ca. 38 m² große Flächen mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 1 (Anlage 2) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 6. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (private Gärten) sind zu 30% ihrer Fläche mit naturnahen Gehölzarten gemäß Pflanzenliste 3 (Anlage 2) zu begrünen. Alternativ können ein Obstbaum (Hochstamm 10/14, Sorte nach Wahl) oder ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste 3 (Anlage 2) angepflanzt werden.
 7. Im nördlichen und südlichen Plangebiet sind auf den mit den Indices G1 und G2 gekennzeichneten Flächen geschlossene Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenliste 3 (Anlage 2) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 8. Auf der mit dem Index G3 gekennzeichneten Fläche sind Solitärsträucher (Haselnuß - *Corylus avellana*, 4xv, mB, 200-250) in einem Pflanzabstand von 7,50 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 9. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind so auszuführen und gärtnerisch zu unterhalten, daß ein dauerhafter Bewuchs gewährleistet ist. Ausfälle an Bäumen und Sträuchern sind gleichwertig zu ersetzen.
 10. Bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen sind die Vorgaben der RWE Energie Aktiengesellschaft zur Endwuchshöhe von Bepflanzungen unterhalb der 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung zu beachten bzw. mit der RWE Energie Aktiengesellschaft abzustimmen. Die Einhaltung der Vorgaben ist dauerhaft zu gewährleisten. Um den Leitungsmast ist ein Umkreis von 12,00 m Radius von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Die Angaben zur maximalen Endwuchshöhe sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 11. Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind möglichst frühzeitig, spätestens jedoch in der auf die Beendigung der jeweiligen Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit durchzuführen.

7 Höhe der baulichen Anlagen (§16 BauNVO)

Die First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen werden gemäß den Festsetzungen in der Plankarte für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf N.N..

8 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

1. Gemäß §23 Abs. 3 BauNVO dürfen Wintergärten, als unselbständige bauliche Anlagen, die hintere, gartenseitige Baugrenze ausnahmsweise bis zu 1,00 m über die gesamte Gebäudebreite überschreiten.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen der mit Geh- (GR) und Fahrrechten (FR) belasteten Flächen nicht mitzurechnen.

9 Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der öffentlichen Wassergewinnungsanlage Lank-Latum in der Wasserschutzzzone IIb.
2. Das Plangebiet wird diagonal nahezu mittig von einer 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung der RWE Energie Aktiengesellschaft durchschnitten. Nach Maßgabe der RWE Energie Aktiengesellschaft ist ein insgesamt 35,00 m breiter Schutzstreifen (jeweils 17,50 m Abstand zur vorhandenen Leitungsmittellinie) unterhalb der bestehenden Hochspannungs-Freileitung von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten.

Von den jeweiligen Eckstielen des Leitungsmastes ist ein Mindestabstand von 19,00 m einzuhalten. Bei der Errichtung von Garagen oder zulässigen Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Schutzstreifens darf eine maximale Bauhöhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden.

Bei der landschaftspflegerischen Gestaltung sind die Vorgaben der RWE Energie Aktiengesellschaft zu Art und Endwuchshöhe von Bepflanzungen unterhalb der 220/110 kV Hochspannungsleitungstrasse aus Sicherheitsgründen zwingend zu beachten. Danach sind in bestimmten, von der RWE Energie Aktiengesellschaft genau bezeichneten Bereichen, Bepflanzungen bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von 3,00 m, 5,00 m bzw. 7,00 m zulässig. Der Leitungsmast ist in einem Umkreis von 12,00 m Radius von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Die Vorgaben der RWE Energie Aktiengesellschaft sind als Anlage 1 der textlichen Festsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

10 Hinweise

1. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind zur Gewährleistung der Ableitung von Niederschlagswässern Aufschüttungen notwendig:
 - Nördlich und südlich der Planstraße 1 auf maximal 0,60 m über der Geländeoberkante.
 - Nördlich und südlich der sich in der Verlängerung der Planstraße 2 befindlichen Wohnstraße auf maximal 0,60 m über der Geländeoberkante.

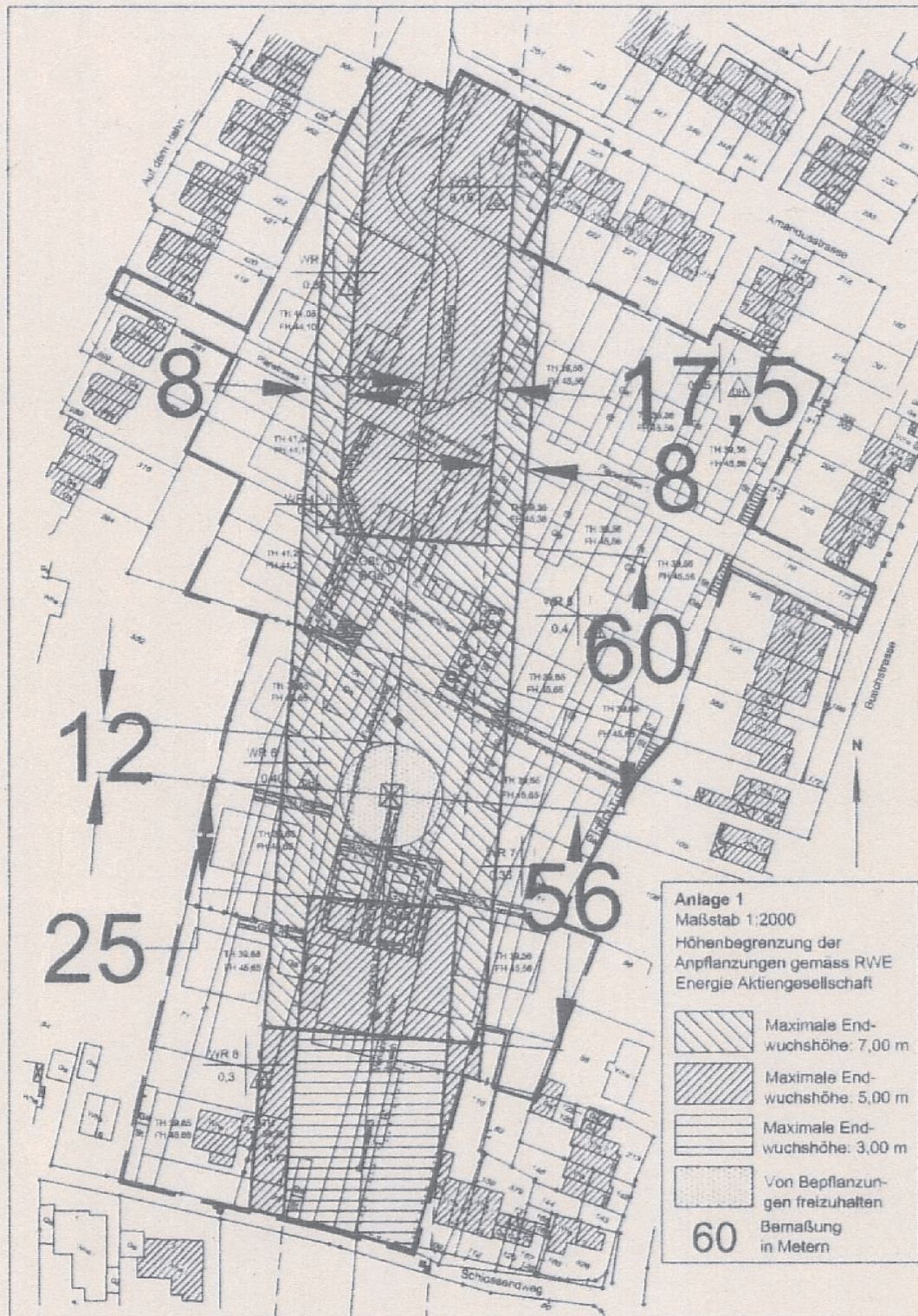
Die Aufschüttungen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Böschungen, Stützmauern oder Kantensteine gegen Ortsveränderungen zu sichern.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Kreis Neuss als Unterer Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (gem. den §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

12 Anlage 1

Höhenbegrenzung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungs-Freileitung gem. RWE Energie Aktiengesellschaft.



13 Anlage 2

Pflanzenliste 1 (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

<u>Sträucher</u> (in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5x1,5 m)		
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Str., 5TR, 100/150
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	Str., 5TR, 100/150
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	Str., 3TR, 100/150
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2xv, 3TR, 80/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str., 4TR, 100/150
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	Str., 4TR, 100/150
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str., 4TR, 100/150
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	Str., 5TR, 100/150
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	Str., 5TR, 100/150

Pflege: In den ersten 3-5 Jahren nach der Pflanzung ist der Wildkrautbewuchs auszumähen, alle 7-10 Jahre sind die Sträucher auf den Stock zu setzen, einzelne Überhälter sind stehenzulassen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Pflanzenliste 2 (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

<u>Bodendecker, Stauden</u>		
<i>Chaenomeles japonica</i>	Scheinquitte	2xv, 40/60
<i>Hedera helix</i>	Efeu	2xv, mTb, 60/80
<i>Hypericum x moserianum</i>	Johanniskraut	2xv, mTb, 20/30
<i>Lonicera nitida</i> "Maigrün"	Heckenkirsche	2xv, mTb, 40/60
<i>Potentilla</i> "Klondike"	Fingerstrauch	2xv, 40/60
<i>Potentilla</i> "Goldfinger"	Fingerstrauch	2xv, 40/60
<i>Spiraea decumbens</i>	Spierstrauch	2xv, mTb, 20/30
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>		
"Hancock"	Schneebeere	2xv, mB, 40/60
<i>Rosa</i> "Moje Hammarberg"		GKL. A
<i>Rosa</i> "The Fairy"		GKL. A
<i>Rosa</i> "Weiße Immensee"		GKL. A
<i>Rosa</i> "Rosa Immensee"		GKL. A
<i>Rosa</i> "Mainaufeuer"		GKL. A
<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel	
<i>Lavandula angustifolia</i>		
"Hidcote Blue"	Lavendel	
<i>Geranium endressii</i>	Storchschnabel	
<i>Geranium macrorrhizum</i>	Storchschnabel	

Pflanzenliste 3 (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

Sträucher (in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,00x1,00 m)

Cornus mas	Kornelkirsche	2xv, oB, 100/150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2xv, oB, 100/150
Corylus avellana	Hasel	2xv, oB, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	2xv, oB, 100/150
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2xv, oB, 100/150
Forsythia intermedia	Forsythie	2xv, oB, 100/150
Ligustrum vulgare	Liguster	2xv, oB, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, oB, 100/150
Ribes sanguinea	Johannisbeere	2xv, oB, 100/150
Rosa canina	Hundsrose	2xv, oB, 100/150
Rubus fruticosus	Brombeere	2xv, oB, 100/150
Salix caprea	Salweide	2xv, oB, 100/150
Syringa vulgaris	Flieder	2xv, oB, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	2xv, oB, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	2xv, oB, 100/150

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	H, 3xv, 12/14
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	H, 3xv, 12/14
Crataegus laevigata		
"Paul's Scarlet"	Echter Rotdorn	H, 3xv, 12/14
Fraxinus ornus	Blumenesche	H, 3xv, 12/14
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3xv, 12/14 oder Sol, 3xv, 3-4 Grundtr., 250/300
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche	H, 3xv, 12/14

Pflege: Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.