

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

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

In dem WR-Gebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garten- und Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 7,5qm zulässig. Überdachte Freizeite und Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 4,00m in direktem Anschluss an die Wohngebäude auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der zweigeschossigen Wohngebäude auf max. 11,00m und die Traufhöhe (=Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf max. 4,00m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauO NRW ist das zweite Geschoss nur als ausgebauter Dachgeschoss zulässig (siehe Gestaltungssatzung).

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

Für das gekennzeichnete Grundstück von Haus 1, ist die OKFF EG für das Gebäude mit 40,04m ü. NN und für die Garage mit 39,89m ü. NN festgesetzt.

Im Bereich der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 7 und 8, Gemarkung Norf, Flur 19, ist eine Geländeerhebung von max. 0,35m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Die Grundstücksgrenzen zwischen den Wohngebäuden / Garagen und der Erschließungsanlage (Vorgärten) sind soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsanlage übernehmen.

Eine Geländeauflattung der Gartengrundstückflächen darf eine Höhe von max. 1,00m über vorhandenem Gelände an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Plangebietsgrenze) nicht überschreiten.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

Zur Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen (Wohngebäude) ist der Verlauf der Hauptfirstrichtung festgesetzt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Bereich der Garagenzufahrten der Häuser 2 und 3 festgesetzte Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm:**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben. Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res für Außenbauten mindestens 36 dB betragen.

2. **Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Gebäudefassaden**  
ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV) für eine reine Wohnnutzung (WR-Gebiet) von max. 4 dB(A) als Einzelereignisse durch die Nutzung des Parkplatzes (Gymnasium Norf) zu rechnen.  
Zur Minderung der Lärmeinwirkungen durch den Parkplatz des Gymnasium Norf ist entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (südliche Bebauungsgrenze) die Einfriedigung der Grundstücke in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0m auszuführen.  
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Ökologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Pflanzungen von einheimischen Laubbäumen als Ersatz für die zu fällenden, unter Baumschutzgesetz stehender Bäume

Als Ersatz sind großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.

2. Schutz und Sicherung erhaltenswerter Gehölze und Vegetationsbestände

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Maßnahmenplan) gekennzeichneten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

3. Einzelgehölze, Bäume und Heckpflanzungen

In zusammenhängenden Garten an einer begrünbaren Fläche von 150qm ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz als Großstrauch von min. 1,50 bis 2,00m Höhe bzw. ein Laubbäum II. Ordnung als Stammobst oder Hochstamm mit min. 10 bis 12cm Stammumfang zu pflanzen.  
Ab einer zusammenhängenden Gartenfläche von 300qm zwei Großsträucher bzw. zwei Laubbäume II. Ordnung oder ein großkroniger Laubbäum I. Ordnung der o. g. Pflanzqualität vorgeschrieben.

Artenauswahl:  
Großbäume I. Ordnung: Berg-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Wald-Kiefer  
Bäume II. Ordnung: Sand-Birke, Feld-Ahorn, Eberesche, Heirnbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume  
Großsträucher: Haseel, Roter Hartfrießel, Schlehe, Sal-Weide, zweiflügeliger Weißdorn

Die Gehölze sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.

In den Vorgärten sind kleinkronige Säulenformen geeignete Laubarten, z.B. Hainbuche, Ahorn, Kirsche, Eiche oder Eberesche zugelassen.

Entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (seitliche Nachbargrenzen) sind Heckpflanzungen als Liguster-, Hainbuchen- oder Weißdornhecke anzupflanzen.

4. Kompensationsmaßnahmen zur Ablösung des Ausgleichsdefizits

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs ist über die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet hinaus eine Ausgleichsmaßnahme einer Ackerfläche in Feldgehölz auf einer Fläche von ca. 955qm durchzuführen. Durch den Investor erfolgt eine finanzielle Ablösung, die zweckgebunden verfahren wird. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf städtischer Fläche realisiert. Die Regelungen zur Ablösung des Ausgleichsdefizits sind im Durchführungsvertrag enthalten.

5. Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden, wie Garagen und Müllstandplätze

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllstandplätze, Mauern und Zäune sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30qm zusammenhängender, fensterloser Wandflächen sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.

Die Flachdächer von Garagen und anderer Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Zur Eingrünung eignen sich z.B. folgende Kletter- und Schlingpflanzen:

Artenauswahl: Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldreben-Arten.

6. Verwendung von offenporigen und versickerungsfähigen Materialien für Garagenzufahrten und private Stellplätze

Die Garagenzufahrten und privaten Stellplätze sind mit geeigneten versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

7. Begrünung von Lärmschutzwänden

Die festgesetzten Lärmschutzwände (Einfriedigungen) sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Versicherung der Niederschlagswässer

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dächer, Balkone und Terrassenflächen über Flächen-, Mulden- und Rigolen-Verkehrssysteme in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Mulden und Rigolen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kampfmittelrunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Im weiteren sind ggf. ferromagnetische Sondierungen durchzuführen und auf vermutete Bombenbründer / Einzelbomben zu überprüfen.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk., d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunden, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenheit) entdeckt werden.  
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere-Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 18 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Das Plangebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone IIIb des Trinkwassersitzungsgebietes Rheinbogen. Das Einzugsgebiet ist im Gebietsentwässerungsplan (GEP 09) als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signalen und Linien (ausgenommen Baulinien und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

WR II    
SD 40°-48°  
TH max. 4,0m  
FH max. 11,0m

Turnhalle



**Für den Bereich dieses B.- Planes gilt zusätzlich noch eine Gestaltungssatzung**

STADT NEUSS

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 11 b / 7

Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBL I S. 2353) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 29.01.1990 (BGBL I S. 132) in Verbindung mit der Planzettelverordnung vom 18.12.1990 (BGBL I S. 96) und der Bauordnung NW § 86 vom 01.03.2000 (GV NW § 290) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Neuss – Norf Muggenburgerstraße

Maßstab 1 : 250

Stand der Planunterlage: Juli 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
	Wohngebäude		Kleinstwohngelände (§ 2 BauNVO)		
	Wirtschaftsgebäude		Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)		
	Garage		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
	Zahl der Vollgeschosse		Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)		
	Letzte		Dortgebiet (§ 5 BauNVO)		
	Höhen über NN (Bspalte)		Mischgebiet (§ 8 BauNVO)		
	Kanalachse		Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		
	Hydrant (unterird.)				
	Pflanzengrenze				
	Flurstücksgrenze				
	Flurstücksnummer				
	Nutzungsgrenze				
	Zaun				
	Hede				
	vornehmender Baum				
	Verkehrsschild				
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		BAUORDNUNGS-FESTSETZUNGEN	
	Grundflächenzahl (GRZ)		offene Bauweise		Feldstein
	Geschoßflächenzahl (GFZ)		geschlossene Bauweise		Baufeld
	Zahl der Vollgeschosse als Höhengrenze		abgeschlossene Bauweise		Punktsied
	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höhengrenze		nur Einzelhäuser zulässig		Wohnsied
	Traufhöhe (Höhengrenze)		nur Doppelhäuser zulässig		Deckneigung (Bspalte)
	Firsthöhe (Höhengrenze)		nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		Firstrichtung
	Öberfläche der baulichen Anlage (Höhengrenze)		nur Neugruben zulässig		Art der Erst- u. Nachbargrenze (Vorgarten/ u. nach. Neuz.)
	Lichte Höhe der Durchfahrt		Bauzeilen		
VERKEHRSLÄCHEN		FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN	
	Öffentliche Parkfläche		Fläche für den Gemeinbedarf		Öffentliche Grünfläche
	Parkplatz		Küchen- und Insel- Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Spezial- Flächen (z.B. Sportplätze, etc.)
	Fußweg		Schule		Parkanlage
	Radweg		Freizeit- Sportplatz		Freizeit- Sportplatz
	Straßenbahn		Gemeinde- Gebäude und Einrichtungen		Daufliegflächen
	Straßenbegrenzungslinie		Schwimmbad		Fläche für die Landwirtschaft
	Ein- u. Ausfahrten		Fläche für die Verortung		Fläche für die Forstwirtschaft
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten				
	Straßenbahn, geparkt (Bspalte)				
SONSTIGE PLANZEICHEN		FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Pflanzengrenze		Wasserversorgung		Wasserversorgung
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger		Fläche für Behälteranlagen		Denkmalschutz
	Fläche mit besonderer Höhengrenze		Baum zu pflanzen		
	festgesetzte Geländeerhebung		Baum zu erhalten		
	Bebauungsordnung		Hede zu pflanzen		
	Garage		Baumruhe (Baumschutz)		
	Gemeinschaftsgraben		Baum erfüllt		
	Säulenlinie				
	Gemeinschaftsstellplatz				
	1. Antragsteller		CE		Elektronik
	2. Für den Entwurf		Fernmeldesymbol		Wasser
	3. Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftsplan und der Ortskarte, werden bescheinigt. Der Stand der Angaben bezieht sich auf den Katasterstand vom 15. Februar 2003.		Wasser		Abwasser
	4. Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.		Abfall		Abfall
	5. Aufstellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss von 28.08.2001 aufgestellt worden. Die Aufhebung wurde am 02.06.2003 ortsbekannt gemacht. Neuss, den 19.09.2003 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	6. Frühzeitige Beteiligung der Bürger Die öffentliche Dargelegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 9 Abs. 1 BauG in der Zeit vom 15.10.2001 bis 19.10.2001. Die ortsbekannt gemachte öffentliche Dargelegung und Anhörung erfolgte am 14.10.2001. Neuss, den 25.10.2001 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	7. Auslegungsbefehl Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch am 25.07.2003 die Auslegung dieses Planes beschlossen. Neuss, den 01.08.2003 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	8. Änderungsbefehl Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 5 Abs. 3 Baugesetzbuch durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss von 12.09.2003 geändert worden. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen. Neuss, den 13.01.2004 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	9. erneute öffentliche Auslegung Nach ortsbekannter Bekanntmachung am 02.08.2003 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12.09.2003 bis 11.10.2003 öffentlich ausgesetzt. Neuss, den 19.09.2003 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	10. Beschluss Der Rat der Stadt Neuss hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 und § 4, in der Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen, d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 909) in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.11.2003 beschlossen. Neuss, den 13.01.2004 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	11. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan am 29.01.2004 ortsbekannt gemacht worden. Neuss, den 26.01.2004 (Bürgermeister)		Abwasser		Abwasser
	12. Beschluss Der Rat der Stadt Neuss hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 und § 4, in der Genehmigung für das Land Nordrhein-Westfalen, d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 909) in der zur Zeit gültigen Fassung am 19.11.2003 beschlossen. Neuss, den 13.01.2004 (Bürgermeister)		Abwasser		



## **Textliche Festsetzungen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V11b/7  
- Norf, Müggenburgstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 19.01.2004 Es gilt die BauNVO 1990

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

In dem WR-Gebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garten- und Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 7,5qm zulässig. Überdachte Freisitze und Wintergärten sind bis zu einer Tiefe von 4.00m in direktem Anschluss die Wohngebäude auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO sind ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung 1 Baukörpergestaltung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe der zweigeschossigen Wohngebäude auf max. 11.00m und die Traufhöhe (=Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) auf max. 4,00m, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauO NRW ist das zweite Geschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss zulässig (siehe Gestaltungssatzung).

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoss sind nicht zulässig.

Für das gekennzeichnete Grundstück von Haus 1, ist die OKFF EG für das Gebäude mit 40,04m ü. NN und für die Garage mit 39,89m ü. NN festgesetzt.

Im Bereich der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 7 und 8, Gemarkung Norf, Flur 19, ist eine Geländeanhebung von max. 0,35m über dem vorhandenen Gelände zulässig.

Die Grundstücksflächen zwischen den Wohngebäuden / Garagen und der Erschließungsanlage (Vorgärten) sind soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsanlage übernehmen.

Eine Geländeaufschüttung der Gartengrundstücksflächen darf eine Höhe von max. 1,00m über vorhandenem Gelände an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen (Plangebietsgrenze) nicht überschreiten.

### **3. Bauweise**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser.

Zur Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen (Wohngebäude) ist der Verlauf der Hauptfirstrichtung festgesetzt.

#### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das im Bereich der Garagenzufahrten der Häuser **2** und **3** festgesetzte Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der jeweiligen Nachbargrundstücke.

#### **5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### **1. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben. Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmass  $R'_{w, res}$  für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

##### **2. Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Gebäudefassaden**

 ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchV) für eine reine Wohnnutzung (WR-Gebiet) von max. 4 dB(A) als Einzelereignisse durch die Nutzung des Parkplatzes (Gymnasium Norf) zu rechnen.

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen durch den Parkplatz des Gymnasium Norf ist entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (südliche Bebauungsgrenze) die Einfriedigung der Grundstücke in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0m auszuführen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

#### **6. Ökologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

##### **1. Pflanzungen von einheimischen Laubbäumen als Ersatz für die zu fällenden, unter Baumschutzsatzung stehender Bäume**

Als Ersatz sind großkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm anzupflanzen. Die Bäume sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.

##### **2. Schutz und Sicherung erhaltenswerter Gehölze und Vegetationsbestände**

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Maßnahmenplan) gekennzeichneten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

##### **3. Einzelgehölze, Bäume und Heckenpflanzungen**

In zusammenhängenden Gärten ab einer begrünbaren Fläche von 150qm ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz als Großstrauch von min. 1,50 bis 2,00m Höhe bzw. ein Laubbaum II. Ordnung als Stammbusch oder Hochstamm mit min. 10 bis 12cm Stammumfang zu pflanzen. Ab einer zusammenhängenden Gartenfläche von 300qm zwei Großsträucher bzw. zwei Laubbäume II. Ordnung oder ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der o.g. Pflanzqualität vorgeschrieben.

Artenauswahl:

Großbäume	I. Ordnung:	Berg-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Wald-Kiefer
Bäume	II. Ordnung:	Sand-Birke, Feld-Ahorn, Eberesche, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume
Großsträucher:		Hasel, Roter Hartriegel, Schlehe, Sal-Weide, zweigriffliger Weißdorn

Die Gehölze sind auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.

In den Vorgärten sind kleinkronige Säulenformen geeignete Laubholzarten, z.B. Hainbuche: Ahorn, Kirsche, Eiche oder Eberesche zugelassen.

Entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen (seitliche Nachbargrenzen) sind Heckenpflanzungen als Liguster-, Hainbuchen- oder Weißdornhecke anzupflanzen.

#### **4. Kompensationsmaßnahmen zur Ablösung des Ausgleichsdefizits**

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs ist über die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet hinaus eine Ausgleichsmaßnahme -Entwicklung einer Ackerfläche in Feldgehölz auf einer Fläche von ca. 935qm- durchzuführen. Durch den Investor erfolgt eine finanzielle Ablösung, die zweckgebunden vereinnahmt wird. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird auf städtischer Fläche realisiert. Die Regelungen zur Ablösung des Ausgleichsdefizits sind im Durchführungsvertrag enthalten.

#### **5. Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden, wie Garagen und Müllstandplätze**

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllstandplätze, Mauern und Zäune sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30qm zusammenhängender, fensterloser Wandflächen sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.

Die Flachdächer von Garagen und anderer Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Zur Eingrünung eignen sich z.B. folgende Kletter- und Schlingpflanzen:

Artenauswahl: Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldreben-Arten.

#### **6. Verwendung von offenporigen und versickerungsfähigen Materialien für Garagenzufahrten und privat Stellplätze.**

Die Garagenzufahrten und privaten Stellplätze sind mit geeigneten versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

#### **7. Begrünung von Lärmschutzwänden**

Die festgesetzten Lärmschutzwände (Einfriedigungen) sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

#### **7. Versickerung der Niederschlagswässer**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Flächen-, Mulden-, und Rigolen-Versickerungssysteme in den Boden zu leiten. Die Versickerung über Mulden und Rigolen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 8. Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kampfmittelfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Durchführung evtl. erforderlichen größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Im weiteren sind ggf. ferromagnetische Sondierungen durchzuführen und auf vermutete Bombenblindgänger / Einschlagstellen zu überprüfen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere- Denkmalbehörde und dem Rheinischem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Das Plangebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone IIIB des Trinkwassereinzugsgebietes Rheinbogen Das Einzugsgebiet ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.