



# Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 16/ 6

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 26.10.2001 Es gilt die BauNVO 1990

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

In den WR-Gebieten sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind im WR 2 - Gebiet maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohngebäude bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m allgemein zulässig.

Garten- und Gartengerätehäuschen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung / Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Firsthöhe und die Traufhöhe (=Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche) der Wohngebäude wie folgt begrenzt:

WR 1 - Gebiet	III - geschoßig	Firsthöhe (FH)	max. 14,0 m
		Traufhöhe (TH)	max. 10,5 m
WR 2 - Gebiet	II - geschoßig	Firsthöhe (FH)	max. 11,0 m
		Traufhöhe (TH)	max. 7,0 m

Gemessen von der jeweiligen zugehörigen Erschließungsanlage.

Abgrabungen zur Schaffung von Wohnraum im Kellergeschoß sind unzulässig.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden:

Die Flächen der Stellplätze sind nicht mitzurechnen, sofern sie mit im Sandbett verlegtem Pflaster mit großem Fugenanteil befestigt sind.

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

Das im Bereich privaten Erschließungsstraße (Stichstraße) festgesetzte Gehrecht gilt zugunsten der Allgemeinheit.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind folgende Maßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Das Wohngebiet liegt im Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{W, res.}$  für Außenbauteile mindestens 30 dB(A) betragen.

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

## 5. Ökologie (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

1. Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und zu erhalten.
2. Baumpflanzungen an Stellplätzen

An den gekennzeichneten Standorten im Bereich der geplanten Stellplätze sind auf den ebenfalls gekennzeichneten Pflanzflächen vier heimische standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm der Arten Bergahorn, Esche, Kaiserlinde, Sommerlinde, Winterlinde, Feldahorn, Nicht fruchtende Wildbirne, Eberesche, Stadtlinde, Schwedische Mehlbeere, Rotdorn, Apfeldorn zu pflanzen.

3. Baumpflanzungen in privaten Gärten

Auf den privaten Gartengrundstücksflächen der Einfamilien- und Reihenhäuser (WR 2 - Gebiet) ist je Grundstück ein heimisches standortgerechtes Gehölz als Großstrauch bzw. Baum II. Ordnung von min. 1,5-2,0 m Höhe oder als Obstbaum, Stammumfang min. 10-12 cm, zu pflanzen.

Im Bereich des Grundstückes für den Geschößwohnungsbau (WR 1 - Gebiet) und auf Einfamilienhausgrundstücken sind je begrünter Fläche von 150 qm ein Laubbaum II. Ordnung als Stammbusch oder Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm, ab einer zusammenhängenden Gartenfläche von je 300 qm zwei Großsträucher bzw. Laubbäume II. Ordnung oder ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung der o. g. Pflanzqualität der Artenauswahl

Baum I. Ordnung     Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche, Waldkiefer;

Baum II. Ordnung     Sandbirke, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume;

Großsträucher     Hasel, Hartriegel, Holunder, Liguster, Mispel, Stechpalme, Weißdorn  
zu pflanzen.

4. Einfriedung als lebende Hecke

An den im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen mit min. drei Gehölzen je lfm. aus heimischen Gehölzarten als Schnitt- oder freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu unterhalten. Artenauswahl: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Eibe.

5. Begrünung von Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen wie Müllstandorte, Garten- und Gartengerätehäuschen sind mit Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Artenauswahl: Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldrebe.

6. Festsetzungen einer Ausgleichsfläche

Zur Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft, ist auf einer Fläche von 3075 qm, Teilfläche des Flurstückes 119, Flur 12, Gemarkung Grimlinghausen eine Ersatzmaßnahme gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan herzustellen. Vorgesehen ist die Anlage eines Feldgehölzstreifens mit umgebenden Saumstrukturen aus Wildkräutern.

Die rechtliche Bindung zur Realisierung der Maßnahme erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neuss.

7. Versickerung von Niederschlagswässern gem. § 51a Landeswassergesetz

Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden in eine im Plan gekennzeichnete zentrale Sickermulde übergeleitet und versickert.

Die Entwässerung der Erschließungsanlagen erfolgt über den Regenwasserkanal.

**6. Hinweise**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kampfmittelfunden 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 Bombenblindgänger / - Einschlagstellen zu überprüfen.

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 Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).