

Blatt 1

Textliche Festsetzungen und Legende siehe Blatt 3

Flur 20

K30 (Alte Trasse nicht ausgebaut)

Gemarkung Rosellen
Flur 19

Anschluß Blatt 2

408 Blatt 3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

408 Bl.1

Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baulinien) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen und Legende siehe Blatt 3

Gemarkung Rosellen
Flur 19

Am Steinacker

Blatt 2

408 Blatt 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 321 BauOB durch Beschluß des Rates der Stadt Neuss vom 28.06.1996 geändert worden. Die Änderungen sind in violetter Farbe eingetragen.

Neuss, den 17. 8. 1911

408 Bl.2

Vorhaben- und Erschließungsplan

Neuss - Rosellen

Am Steinacker V408

Maßstab 1:250

Stand der Planunterlage: März 1996

Für das Satzungsgebiet gelten folgende Rechtsgrundlagen:
Gemäß dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) und dem BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) in Verbindung mit der PlanzeichenVO vom 16.12.1990 (BGBl. I S.59).

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Mischwasserkanal
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Zaun
	Höhen über NN
	Kanalschacht

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Wohnbaugebiet
	WR - Reines Wohngebiet
	WR ¹ - Reines Wohngebiet mit Index für den Bezug zu den textlichen Festsetzungen
	Wohnhaus mit Firststichung und Nummerierung
	Garage mit Zuordnung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)

	Sockelhöhe
	Traufhöhe
	Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	offene Bauweise
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baulinie
	Baugrenze

BAUDRÖHUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

	Satteldach
	Dachneigung
	Firststichung
	Hecke
	Hauseingänge
	Mauer
	Laterne

VERKEHRSLÄCHEN

	Strassenverkehrsfläche
	Strassengrün
	öffentl. Parkplätze
	Fußgängerbereich
	Strassenbegrenzungslinien

GRÜN- U. LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN

	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz (Mit den Spielbereichen B + C gem. Rundetafel des Innenministers v. 31.07.1974 - MBl. NW 1974 S. 1072 - S.M.B.L. NW S. 2311)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Planbegrenzung
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
	Garagen
	Stellplätze
	Carport
	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftsgaragen
	Garten- und Gerätehäuschen
	private Mülltonnenstellplätze
	öffentliche Wertstoffcontainer

	Lärmpegelbereich 3
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN (Transformatorstation)
	Landschaftsschutzgebiet (natürlichlich übernommen)
	Unter Schutz gestellte Flächen gem. § 4 (1) DSchG i.V. mit § 9 DSchG

	Bäume zu pflanzen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	z.B. Strauch (siehe textliche Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

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

Das im WR³ festgesetzte Gehrecht gilt zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

Das entlang der westlichen Planbegrenzung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger.

Die im Bereich der Garagenhöfe (19) - (23) - (29) - (32) - (33) - (36) festgesetzten Gehrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit.

Die im Bereich des Garagenhofes (19) - (23) festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Versorgungsträger.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen in den seitlichen Abstandflächen können gemäß BauNVO an der Grenze (max. 9,00 m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten vor den Garagen in den Abstandflächen in Anspruch genommen werden.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z.B.: CR⁵ - Haus Nr. 57) bzw. WR⁶ - GSt⁶).

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL⁵XXX

liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Einhaltung der Lärm- und Geruchsimmissionsrichtwerte für die Abwasserhebeanlage und das Misch- und Regenwasserüberlaufbecken sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den Anlagen vorgesehen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Private Flächen

Einfriedungen als lebende Hecken

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mind. 1,80 m Höhe und einer Breite von 0,60 m einzufrieden. Es sind heimische Arten, wie z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Weißdorn und/oder Eibe, zu verwenden. Die Hecken sind bei einer Pflanzhöhe von 100 cm bis 150 cm mit mind. 3 Stück je Meter, bei einer Pflanzhöhe von 150 cm bis 200 cm mit 2 Stück je Meter anzulegen.

Sonstige Reihenpflanzungen aus Thuja, Fichten und dergl. sind nicht gestattet.

An der Grenze zu der westlichen Ausgleichsfläche entlang des Norfbaches und entlang der südlichen Grundstücke zu den bereits vorhandenen Gärten an der Straße Am Steinacker Nr. 18, 20, 22, 24 und 26 ist eine ein- bis zweireihige, geschlossene, freiwachsende Strauchpflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation innerhalb der Gärten an der rückwärtigen Grenze zu pflanzen. Entlang des Erschließungsweges am Ostrand des Plangebietes parallel zum Grundstück Neusser Landstraße Nr. 8 sowie im weiteren Verlauf der östlichen Planbegrenzung bis zum Spielplatz ist eine mind. zweireihige, geschlossene Pflanzung mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen. Entlang der südlichen Grundstücke zu den bereits vorhandenen Gärten an der Straße Am Steinacker Nr. 6, 8, 10, 12, 14 und 16 ist ein 6,50 m breiter Streifen mit einer vierreihigen, geschlossenen, freiwachsenden Pflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation auf der gekennzeichneten Fläche zu pflanzen.

Baumpflanzungen

Entlang der südlichen Erschließungsstraße sind im Vorgarten- und Gartenbereich und an den Häusern mit den Nrn. 22, 23, 43, 54, 59, 60, 65 entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten mind. 25 Stück Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als standortgerechte Straßenbäume gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss zu pflanzen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern ist je Grundstück ab einer begrünbaren Grundstücksfläche von 100 qm ein heimisches, standortgerechtes Gehölz als Großstrauch bzw. Baum 2. Ordnung in einer Qualität von mind. 150 m bis 200 m Höhe oder als Obstbaum mit 10 cm bis 12 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1,00m) zu pflanzen.

Festsetzungen der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30 qm zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2,00 m Wandlänge mind. eine lebende Pflanze der Arten Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldrebe in den Boden zu setzen.

Die Flachdachflächen der Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Moos-Sedum-Vegetation).

2. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Straßenbaumpflanzungen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind mind. 116 Stück großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bis 25 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Stammschutz (Polter, Stammschutzbügel) gegen Schäden zu schützen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 2,00 m x 2,00 m nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern fachgerecht zu begrünen. Die Straßenbäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss auszuwählen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Bepflanzung des Kinderspielplatzes

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereichen ist eine Anpflanzung aus heimischen Gehölzen in Abhängigkeit ihrer Funktion am Spielplatz vorzusehen. Im Bereich des Spielplatzes Typ B + C sind mind. 14 Stück Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bis 25 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss auszuwählen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Gehölzpflanzungen

Entlang des Erschließungsweges am Nordrand des Plangebietes ist auf einem Viertel der Grünfläche eine Pflanzung in Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die restliche Pflanzung ist als extensive Wiese anzulegen. Pflanzqualität: Gehölze als Solitärs mit 125 cm bis 150 cm Höhe, 2 x v. und Heister mit 200 cm bis 250 cm Höhe, 3 x v. Pflanzabstand 2,00 m.

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

Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen gemäß § 8 a i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG.

Ausgleichsfläche parallel zu Nord (öffentlicher Grünzug)

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist auf 2/3 der Fläche eine Glatthaferwiese zu entwickeln und zweimal jährlich unter Abtransport des Mahlgutes zu mähen.

Im Bereich der Wiesenfläche sind mind. 20 Bäume einzeln oder in Gruppen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen. Pflanzqualität: mind. Solitär oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm. Darüber hinaus sind Gehölzgruppen mit 2 x v. Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßnahmaplan zum Landschaftspflegeischen Begleitplan zu pflanzen.

Am westlichen Rand des Wohngebietes ist auf der Ausgleichsfläche ein mind. drei- bis fünfreihiger und in der Höhe abgestufter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Innerhalb dieses Gehölzstreifens sind je 300 qm Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Pflanzqualität: mind. Hochstamm/Stammbusch mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm) und ein Baum 2. Ordnung (Pflanzqualität: mind. Heister von 200 cm bis 250 cm Höhe) sowie je 2 qm mind. 1 Strauch (Pflanzqualität: mind. 100 cm bis 125 cm Höhe) zu pflanzen.

Entlang aller Gehölzränder ist auf mind. 3,00 m Breite ein Krautsaum zu entwickeln.

Sonstige Hinweise

Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und später als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, sind als Verbotflächen für den Baubetrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeintlichen Verdichtung des Bodens unzulässig.

Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. bis 30.09. verboten bzw. genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss bindend.

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

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geopflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auszuführen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Sickerschächte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzung ist möglich.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Garten- und Garten gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen. Müllsammelplätze sind nur an den gekennzeichneten Plätzen zulässig.

9. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) ist in den Gebieten:

WR ¹	auf 10,50 m (Sockelhöhe 0,50 m, Traufhöhe 5,70 m)
WR ²	auf 10,00 m (Sockelhöhe 0,50 m, Traufhöhe 5,50 m)
WR ³	auf 11,20 m (Sockelhöhe 0,50 m, Traufhöhe 6,80 m)
WR ⁴	auf 12,00 m

jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt bzw. festgesetzt.

10. Hinweise:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuss als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Gemäß Verfügung vom 01.07.1996 (Untere Denkmalbehörde) gilt für die im Plan gesondert gekennzeichneten Flächen die vorläufige Unterschutzstellung gemäß § 4 Abs.1 DSchG i.V. mit § 9 DSchG.

408 Bl. 3

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 408 VEP
- Am Steinacker – Rosellen -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 11.09.1996 Es gilt die BauNVO 1990

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

Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für kirchlich-kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

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

Das im WR ③ festgesetzte Gehrecht gilt zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

Das entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zugunsten der Versorgungsträger.

Die im Bereich der Garagenhöfe ①⁹ - ②³, ②⁹ - ③², ③³ - ③⁶ festgesetzten Gehrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit.

Die im Bereich des Garagenhofes ①⁹ - ②³ festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Versorgungsträger.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Garagen in den seitlichen Abstandflächen können gemäß BauONW an der Grenze (max. 9,00 m Tiefe) errichtet werden.

Für weitere Stellplätze dürfen zusätzlich die Flächen der Garagenzufahrten vor den Garagen in den Abstandflächen in Anspruch genommen werden.

Die Garagen und Stellplätze der Gemeinschaftsanlagen sind den jeweiligen Hausgrundstücken zugeordnet (z.B.: Cp ⑤⁷ -Haus Nr. ⑤⁷ bzw. WR ④ - GSt ④).

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgeschrieben.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung: XXXL ③ XXX

liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_w res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen. Für Schlafräume ist zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Alle übrigen Fassaden im gesamten Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis: Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Einhaltung der Lärm- und Geruchsimmissionsrichtwerte für die Abwasserhebeanlage und das Misch- und Regenwasserüberlaufbecken sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen an den Anlagen vorgesehen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)**

1. Private Flächen

Einfriedungen als lebende Hecken

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten sind die Grundstücke mit geschnittenen Hecken in einer Endhöhe von mind. 1,80 m Höhe und einer Breite von 0,60 m einzufrieden. Es sind heimische Arten wie z.B. Hainbuche, Buche, Liguster, Weißdorn und/oder Eibe, zu verwenden. Die Hecken sind bei einer Pflanzhöhe von 100 cm bis 150 cm mit mind. 3 Stück je Meter, bei einer Pflanzhöhe von 150 cm bis 200 cm mit 2 Stück je Meter anzulegen.

Sonstige Reihenpflanzungen aus Thuja, Fichten und dergl. sind nicht gestattet.

An der Grenze zu der westlichen Ausgleichsfläche entlang des Norfbaches und entlang der südlichen Grundstücke zu den bereits vorhandenen Gärten an der Straße Am Steinacker Nrn. 18, 20, 22, 24 und 26 ist eine ein- bis zweireihige, geschlossene, freiwachsende Strauchpflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation innerhalb der Gärten an der rückwärtigen Grenze zu pflanzen. Entlang des Erschließungsweges am Ostrand des Plangebietes parallel zum Grundstück Neusser Landstraße Nr. 8 sowie im weiteren Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze bis zum Spielplatz ist eine mind. zweireihige, geschlossene Pflanzung mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen. Entlang der südlichen Grundstücke zu den bereits vorhandenen Gärten an der Straße Am Steinacker Nrn. 6, 8, 10, 12, 14 und 16 ist ein 6,50 m breiter Streifen mit einer vierreihigen, geschlossenen, freiwachsenden Pflanzung mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation auf der gekennzeichneten Fläche zu pflanzen.

Baumpflanzungen

Entlang der südlichen Erschließungsstraße sind im Vorgarten- und Gartenbereich und an den Häusern mit den Nrn. 22, 23, 43, 54, 59, 60, 65 entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Standorten mind. 25 Stück Laubbäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als standortgerechte Straßenbäume gemäß der Straßenbaumliste der Stadt Neuss zu pflanzen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern ist je Grundstück ab einer begrünbaren Grundstücksfläche von 100 qm ein heimisches, standortgerechtes Gehölz als Großstrauch bzw. Baum 2. Ordnung in einer Qualität von mind. 1,50 m bis 2,00 m Höhe oder als Obstbaum mit 10 cm bis 12 cm Stammumfang (gemessen in einer Höhe von 1,00m) zu pflanzen.

Festsetzungen der Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Müllstandplätze, Mauern und Holzwände sowie Fassaden- und Giebelflächen ab 30 qm zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Dabei ist je 2,00 m Wandlänge mind. eine lebende Pflanze der Arten Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein, Blauregen, Waldrebe in den Boden zu setzen.

Die Flachdachflächen der Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (Moos-Sedum-Vegetation).

2. Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Straßenbaumpflanzungen

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind mind. 116 Stück großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bis 25 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind mit einem geeigneten Stammschutz (Poller, Stammschutzbügel) gegen Schäden zu schützen. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 2,00 m x 2,00 m nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern fachgerecht zu begrünen. Die Straßenbäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Stadt auszuwählen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Bepflanzung des Kinderspielplatzes

An den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Bereichen ist eine Anpflanzung aus heimischen Gehölzen in Abhängigkeit ihrer Funktion am Spielplatz vorzusehen. Im Bereich des Spielplatzes Typ B + C sind mind. 14 Stück Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bis 25 cm anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume sind gemäß der Straßenbaumliste der Stadt auszuwählen. Empfohlen werden Sumpfeiche, Baumhasel und Stadtbirne.

Gehölzpflanzungen

Entlang des Erschließungsweges am Nordrand des Plangebietes ist auf einem Viertel der Grünfläche eine Pflanzung in Gehölzgruppen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen. Die restliche Pflanzung ist als extensive Wiese anzulegen. Pflanzqualität: Gehölze als Solitärs mit 125 cm bis 150 cm Höhe, 2 x v. und Heister mit 200 cm bis 250 cm Höhe, 3 x v. Pflanzabstand 2,00 m.

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

Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen gemäß § 8 a i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG.

Ausgleichsfläche parallel zu Norf (öffentlicher Grünzug)

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist auf 2/3 der Fläche eine Glatthaferwiese zu entwickeln und zweimal jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen.

Im Bereich der Wiesenfläche sind mind. 20 Bäume einzeln oder in Gruppen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen. Pflanzqualität: mind. Solitär oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 cm bis 20 cm. Darüber hinaus sind Gehölzgruppen mit 2 x v. Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßnahmeplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan zu pflanzen.

Am westlichen Rand des Wohngebietes ist auf der Ausgleichsfläche ein mind. drei- bis fünfreihiger und in der Höhe abgestufter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind Baum- und Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Innerhalb dieses Gehölzstreifens sind je 300 qm Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Pflanzqualität: mind. Hochstamm/Stammbusch mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm) und ein Baum 2. Ordnung (Pflanzqualität: mind. Heister von 200 cm bis 250 cm Höhe) sowie je 2 qm mind. 1 Strauch (Pflanzqualität: mind. 100 cm bis 125 cm Höhe) zu pflanzen.

Entlang aller Gehölzränder ist auf mind. 3,00 m Breite ein Krautsaum zu entwickeln.

Sonstige Hinweise

Flächen, die sich in unmittelbarer Nähe von Baumaßnahmen befinden und später als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, sind als Verbotflächen für den Baubetrieb festgeschrieben. Auf ihnen ist die Lagerung von Baustoffen und das Befahren mit Fahrzeugen wegen einer vermeidbaren Verdichtung des Bodens unzulässig.

Rodungsarbeiten sind gemäß § 64 LG NW aus Gründen des Vogelschutzes vom 01.03. bis 30.09. verboten bzw. genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss bindend.

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

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigen Geoporpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auszuführen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen:

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über Versickerungsmulden, Sickerschächte oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu versickern. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzung ist möglich.

Dränagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. Nebenanlagen I§ 14 BauNVO)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen. Müllsammelplätze sind nur an den gekennzeichneten Plätzen zulässig.

9. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) ist in den Gebieten:

WR ① auf 10,50 m (Sockelhöhe 0,50 m, Traufhöhe 5,70 m)

WR ② auf 10,00 m (Sockelhöhe 0,50 m. Traufhöhe 5,50 m)

WR ③ auf 11,20 m (Sockelhöhe 0.50 m, Traufhöhe 6.80 m)

WR ④ - ⑧ auf 12,00 m

jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage begrenzt bzw. festgesetzt.

10.Hinweise:

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

Gemäß Verfügung vom 01.07.19% (Untere Denkmalbehörde) gilt für die im Plan, gesondert gekennzeichneten Flächen die vorläufige Unterschutzstellung gemäß § 4 Abs.1 DSchG i.V mit § 9 DSchG.