

---

## **A        TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Hoeningen Nr. 5 "Peter-Nettekoven-Straße"**

---

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

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.
- 2.2 Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG- Fussbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Massgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Strassenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche massgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers ausgerichtet ist.
- 2.3 Eine Traufhöhe von maximal 4,50 m ist für alle Bereiche des Bebauungsplanes verbindlich. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln.
- 2.4 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.5 Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen.

### **3.    Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bzw. dürfen die hintere Baugrenze bis maximal 2 Meter überschreiten. Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

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

- 4.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Obstwiese anzulegen.

- 4.2 Die ausgewiesene Fläche ist als Wiese mit bis zu dreimaliger Mahd im Jahr herzustellen und je 100 qm Wiesenfläche ein Obsthochstamm vorzugsweiser alter rheinischer Sorte der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.3 Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigefügt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

#### **Äpfel**

Gravensteiner  
Jacob Level  
James Grieve  
Klarapfel  
Ontarioapfel  
Roter Berlpersch  
Roter Boskopp  
Rote Sternrenette  
Rheineischer Krummstiel  
Rheinische Schafsnase  
Winterrambour

Gute Luise  
Pastorenbirne  
Vereinsdechantbirne  
Williams Christ

#### **Süßkirschen**

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Prinzessinkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Kassins Frühe

#### **Birnen**

Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris

#### **Pflaumen/ Zwetschen**

Bühler Frühzwetsche  
Große Grüne Reneklude  
Hauszwetsche Königin Viktoria  
Ontariopflaume  
The Czar

### **5. Pflanzgebote §9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 5.1 Entlang den hinteren Grundstücksgrenzen, wird ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:
- 5.2 Die ausgewiesene Fläche ist als extensiv genutzte Wiese herzustellen und je 100 qm Fläche ein Obsthochstamm vorzugsweiser alter rheinischer Sorte der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigefügt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

#### **Äpfel**

Gravensteiner  
Jacob Level  
James Grieve  
Klarapfel  
Ontarioapfel  
Roter Berlpersch  
Roter Boskopp  
Rote Sternrenette  
Rheineischer Krummstiel

Rheinische Schafsnase  
Winterrambour

#### **Birnen**

Alexander Lukas  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin von Paris  
Gute Luise  
Pastorenbirne

Vereinsdechantbirne  
Williams Christ

Kassins Frühe

### **Süßkirschen**

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Große Prinzessinkirsche  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche

### **Pflaumen/ Zwetschen**

Bühler Frühzwetsche  
Große Grüne Reneklode  
Hauszwetsche Königin Viktoria  
Ontariopflaume  
The Czar

## **6. Festsetzungen nach § 51 a (3) Satz 2 LWG NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden oder Mulden- Rigolen zu versickern. Hierfür wird ein Austausch der feinsandigen Lehmböden bis in eine Tiefe von ca. 1,0 m bis 2,00 m erforderlich werden. Rohrversickerung oder Rohr- Rigolenversickerung ist ebenfalls zulässig.
- 6.2 Die Einleitung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 3 (1) Nr. 5 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises-Neuss zu beantragen.
- 6.3 Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

---

## **B Hinweise § 9 (6) BauGB**

---

### **1. Bodenbelastung**

---

- 1.1 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 1.2 Vor Durchführung evtl. erforderlicher grösserer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestossen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **2. Bodenbehandlung und Bodenschutz**

---

- 2.1 Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung als Ackerland, ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenhorizonte auszugehen. Der Boden kann folglich als naturnah bezeichnet werden.

- 2.2 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumassnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.3 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

### **3. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz**

---

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und –befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gemäss dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/ SGV. NW 224), die Gemeinde als untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege (Aussenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/ 80517) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodenpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten ist der Baubeginn beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, `Tel.: 02206/ 80517) anzuzeigen.

### **4. Bodenfremde Auffüllungen**

---

Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskoffnung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskoffnung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.

### **5. Trinkwasserschutz**

---

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Mühlenbusch“, Zone IIIB. Die in der ordnungsbehördlichen Verordnung, Amtsblatt Nr. 16/ 1995, festgeschriebenen Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten.