

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Gestaltung der Stellplatzanlage:

1.1 Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

- Die Stellplätze sind als wasserdurchlässige Schotterrasenflächen herzustellen.

1.2 Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB:

- Stellplatzreihen sind so zu gliedern, daß mindestens auf 3 Stellplätze ein Pflanzbeet mit 1 Bergahorn als Solitär (Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen) folgt.
- Am Süd- und Ostrand der Stellplatzanlage sind jeweils im Abstand von 15 m durchgängig solitäre Walnußbäume zu pflanzen. Am Nordrand der Stellplatzanlage ist im Zusammenhang mit einem Fußweg vom Velderhof zur Abschlagshütte der Driving Range in gleicher Weise eine Reihe solitärer Kastanien zu pflanzen.

Ausnahmen bezüglich der verwendeten Baumarten können zugelassen werden, wenn die Untere Landschaftsbehörde zustimmt.

2. Umbau am Velderhof:

2.1 Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

- Die Versiegelungsbilanz innerhalb des Sondergebietes abgesehen von der Stellplatzanlage muß ausgeglichen sein, d.h. Neuversiegelungen über die Stellplatzanlage hinaus sind nur zulässig, wenn Entsiegelungen in gleichem Umfang vorgenommen werden.

2.2 Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB:

- Die vorhandenen Laubbäume innerhalb der Sondergebietsfläche sind zu erhalten. Abgängige Fichtenbestände sind durch die Pflanzung von je einem Solitärbaum je 100 qm Grundfläche zu ersetzen. Es sind typische standortgerechte Parkbaumarten wie Blutbuche, Wildkirsche, Walnuß, Eßkastanie, Winterlinde und Spitzahorn zu verwenden (Pflanzqualität: Stammumfang 25-30 cm, Höhe 4 m, 5 mal verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand).

3. Private Grünflächen:

3.1 Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB:

- Von den festgesetzten Abgrenzungen der privaten Grünflächen ist eine Abweichung von maximal 5 m zulässig, unter der Voraussetzung, daß die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB in der Summe nicht reduziert werden.

HINWEISE:

1. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Neuss / Teilabschnitt II (Dormagen) von 1991. Dieser setzte bisher das gesamte Plangebiet als Landschaftsschutzgebiet fest. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes gelten weiter; lediglich für das Sondergebiet (SO) gilt die Regelung nach § 29 Abs.4 LG NW (in der aktuellen Fassung). Die notwendigen Befreiungen von den Geboten und Verboten von der Landschaftsschutzgebietsverordnung hat der Kreis Neuss mit Bescheid vom 06.11.1995 mit Nebenbestimmungen erteilt.
2. Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Telefon 0228/72941, Colmantstraße 14-16, 53115 Bonn, zu melden.
3. Temporäre Maßnahmen während der Bauzeit:
Die Baustelleneinrichtung erfolgt zentral im Bereich des geplanten Stellplatzanlage. Hier ist zum Schutz des Grundwassers eine abgedichtete Fläche zum Betanken von Baufahrzeugen herzustellen.
4. Alle Umbaumaßnahmen im und am Velderhof müssen mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt werden.
5. Zur Anlage einer Tankstelle für Maschinen am Velderhof ist die wasser-dichte Versiegelung der Fläche erforderlich.
6. Die Standorte der besonders schutzwürdigen Bäume sind im Bereich des Sondergebietes auf der Grundlage eines Vermessungsplanes im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.
7. Die Grundstückszufahrt liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sie befindet sich unmittelbar südwestlich der Hofanlage.