
A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.
- 1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 4 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.5 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 – 8 zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.
- 1.6 Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind also nicht zulässig.

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

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 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.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 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.

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Lage der öffentlichen Parkplätze innerhalb des Straßenraumes kann vom grafisch eingetragenen Standort abweichen, wenn dies durch andere Grundstückszuschnitte, die Lage von Garagenzufahrten oder aus entwässerungstechnischen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird.

5. Grünfläche, Bepflanzung

- 5.1 Begrünung innerhalb der Verkehrsfläche

Auf den festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen sind Einzelbäume aus der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbaumpflanzungen sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Jede Baumpflanzung ist durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.

Die Darstellung der Baumpflanzungen im Strassenraum, d.h. die tatsächliche Lage eines Einzelbaumes kann von der graphischen eingetragenen Lage abweichen, wenn dies durch andere Grundstückszuschnitte, die Lage von Garagenzufahrten oder aus entwässerungstechnischen, bzw. verkehrstechnischen Gründen erforderlich wird.

- 5.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume aus der Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller, Holzpfähle oder ähnliches zu schützen, sofern kein Hochbordstein vorhanden ist. Jede Baumpflanzung ist durch eine fachgerechte Anbindung zu sichern.
- 5.3 Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

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. Rohrversickerungen oder Rohr – Rigolenversickerungen sind ebenfalls zulässig.

6.2 Die Einleitung des auf privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagwassers 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 Niederschlagwasser wird in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

7. Grundwasser

7.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwassersenkung.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 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.

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 und schützenswert 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. Bodenfremde Auffüllungen

3.1 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.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

4.1 Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980(GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten

C PFLANZLISTE

Die Pflanzlisten sind als Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplanes beigelegt. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes, dabei sind die Listen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zugeordnet.

Pflanzliste 1

Baumarten als Hochstämme

(2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe: 18 – 20 cm, mit Ballen)

Esche
Traubeneiche
Hainbuche
Schwarzerle
Silberweide
Moorbirke

Pflanzliste 2

Kleinkronige Baumarten als Hochstamm

(Stammumfang in 1,00 m Höhe: 18 – 20 cm, mit Ballen)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer camestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus lavigata „Paul Scarlett“

Zusätzlich in Nutzungsschablone:

Dachneigung DN 30° - 45°

Traufhöhe TH 4,00 m

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), Berichtigt BGBl. I 1998 S. 137, geändert am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S.1458), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).