A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Die gemäß § 6 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)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 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.
- 2.2 Eine Traufhöhe von maximal 6,00 m ist für alle Bereiche des Bebauungsplanes verbindlich. Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Aussenfläche von Aussenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen.
- 2.3 Das Erdgeschossniveau (OKF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 BauNVO)

Giebelständige Baukörper dürfen in ihrer Breite 10,00 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig.
- 4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m, höchstens aber 12,00 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

5. Grünfläche, Bepflanzung

5.1 Begrünung innerhalb der Verkehrsfläche

Auf den festgesetzten Standorten in den Verkehrsflächen sind Einzelbäume aus Der Pflanzliste 2 und 4 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 Pflanzbindung

Auf der zeichnerisch bestimmten Fläche, an der hinteren Grundstücksgrenze, wird ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:

Es sollen Gehölze, Sträucher und Hecken der potentiellen natürlichen Vegetation angepflanzt werden. Zu den Gehölzen, Sträuchern und Hecken der potentiellen Vegetation gehören z.B. Schlehe, Weissdorn, Haselnuss, Feldahorn, etc. (siehe Pflanzliste). Bei den Hecken, Büsche und Feldgehölze sollen Sträucher der Größe von mindestens 140/ 160 angepflanzt werden, zweimal verschult mit Ballen und ein Strauch soll mindestens je 2 m² Pflanzfläche enthalten. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Schutz vor Lärmimissionen

Passiver Lärmschutz an der Antoniusstrasse (Kreisstrasse).

Alle zur Antoniusstrasse (etwa parallel) ausgerichteten Ausbauteile (Wände, Dachflächen und Fenster) von Räumen zum dauernden Aufenthalt müssen so konstruiert werden, dass ein Bauschalldämmmaß von

erf. R (W, res.) = 35 dB

eingehalten wird.

Bei den quer zur Antoniusstrasse angeordneten Aussenbauteilen ist ein Bauschalldämmmaß von

erf. R (W, res.) = 30 dB

einzuhalten.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine dezentrale Versickerung ist auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Antoniusstasse eingeleitet werden.

2. Bodenbelastung

- 2.1 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.

3. Bodenbehandlung und Bodenschutz

- 3.1 Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung als Ackerland, ist von einer natürlichen Lagerung und Ausbildung der Bodenhorizonte auszugehen. Der Boden kann folglich als naturnah bezeichnet werden.
- 3.2 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.
- 3.3 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.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

- 4.1 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.

5. Bodenfremde Auffüllungen

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

C PFLANZLISTE

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.

Pflanzliste 1

Heckensträucher (dornentragend)

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 80 – 100 cm bzw. 100 – 150 cm)

Schlehe	20 %
Weissdorn	20 %
Hundsrose (rosa cannina)	40 %
Wildbirne	10 %
Wildapfel	5 %
Brombeere (Wildform)	5 %

Pflanzliste 2

Baumarten als Hochstämme

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

Esche
Traubeneiche
Hainbuche
Schwarzerle
Silberweide
Moorbirke

Pflanzliste 3

Gehölze

(Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm)

Johannisbeere	Faulbaum
Gemeiner Schneeball	Ohrweide
Roter Hartriegel	Saalweide
Haselnuss	Grauweide
Feldahorn	Korbweide

Pflanzliste 4

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“