

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind, mit Ausnahme der mit Index ① gekennzeichneten WA-Gebiete, nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im WA-Gebiet die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 *Mischgebiet*

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im MI-Gebiet die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb des Plangebietes ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Grundstücke Xantener Straße Nr. 42 bis Nr. 52 - nur durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

3.2 *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m ist zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ bzw. „Ga“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - mit Ausnahme von Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - nicht zulässig. Desgleichen sind bauliche Anlagen in den Abstandsflächen nach Landesrecht ausgeschlossen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB muss für die Gebäude an der Xantener Straße / B 222 in den mit xxx xxx gekennzeichneten Bereichen das bewerte Mindest-Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 50 dB betragen.

6.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB muss für die rückwärtigen Gebäude in den mit xx xx gekennzeichneten Bereichen das bewerte Mindest-Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mindestens 45 dB betragen.

6.3 In den nicht besonders gekennzeichneten Gebäuden des Plangebietes muss gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB das bewerte Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 35 dB betragen. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

6.4 Gemäß § 31 (1) BauGB ^{kann} ~~muss~~ für die Gebäude in den mit xx xx gekennzeichneten Bereichen

auf das Mindest-Schalldämm $R'_{w, res}$ für Außenbauteile von 45 dB verzichtet werden, wenn der Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung an der Xantener Straße / B 222 nachgewiesen wird.

7. LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Erhaltung von Bäumen und Hecken

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die im Plan zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Bäume und Hecken durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu sichern. Insbesondere sind im Kronentraufbereich der Bäume keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u. ä. zu errichten; das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig.

Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort ein Baum (Hochstamm 18/20), eine Hecke fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen Hecken aus bodenständigen Arten gemäß nachfolgender Auswahlliste „Sträucher“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig mit einem Gehölzabstand von 0,5 m anzulegen. Die Pflanzreihen sind um 0,5 m gegeneinander zu versetzen. Anzupflanzen sind 2-jährige, 2 x verschulte Pflanzen in der Größe 60-100 cm oder 100-150 cm. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m.

Auswahlliste:

Bäume

Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Walnuß, Holzapfel, Traubenkirsche, Holzbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde.

Sträucher

Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriff. Weißdorn, Eingriff. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Besenginster, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball.

7.3 Garagendachflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind Garagendachflächen extensiv bis intensiv zu begrünen. Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen festgesetzt.

7.4 Stellplätze / Zuwegungen / Fuß- und Radweg

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Befestigungen der Privatgrundstücke sowie der Fuß- und Radweg in versickerungsfähigem Material auszuführen.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 0,50 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

2. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

3. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig. Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) zu versickern. Zulässig ist eine Mulden-, Rigolen und Rohrrigolenversickerungsanlage. Sickerschächte sind

nicht zulässig. Den Versickerungsanlagen sind Sand- / Schlammfänge vorzuschalten und, falls Verkehrsflächen angeschlossen werden, zusätzliche Ölabscheider.
Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzgebietes (Zone III B) der Trinkwassergewinnungsanlage Lank-Latum.

C. HINWEISE

1. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNG DURCH STRASSENVERKEHRLÄRM

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nachts durch Straßenverkehrslärm sind in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
Es wird empfohlen, in den Gebäuden an der Xantener Straße / B 222 die ruhebedürftigen Räume Straßenabgewandt anzuordnen.

2. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNG DURCH LUFTVERKEHRLÄRM

Das Plangebiet liegt unterhalb einer Abflugroute des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Diesbezüglich kann es zu Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm kommen.

3. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

4. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BbodSchV) vom 12. Juli 1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 9. Mai 2000 ergeben, sind zu beachten.

5. LANDSCHAFTSPFLEGE

Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Empfohlen werden alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fassaden von Garagen und fensterlose Wände sollten gemäß nachstehender Auswahlliste begrünt werden.

Auswahlliste:

Waldrebe (Ranker, Südost/Südwest), Geißblatt (Schlinger, Ost/West), Knöterich (Schlinger, Ost/West/Süd), Efeu (Wurzelkletterer, Ost/West/Nord), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost/West/Süd), Hopfen (Winder, West), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd), Spalierobst (alle Arten und Sorten, Süd).

6. REGENWASSERVERSICKERUNG

Der höchst gemessene Grundwasserstand für den Bereich des Bebauungsplanes liegt bei 32,20 m NN. Das bedeutet, dass bei höchsten gemessenen Grundwasserständen mit einem minimalen Flurabstand von 3,25 m zu rechnen ist.

6.1 Das Versickern von Niederschlagswasser über Anlagen ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.

7. GRUNDWASSER

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind eigenverantwortlich vom Bauherrn zu prüfen.