

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzungsart gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

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

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 23 (2) Satz 3 BauNVO darf die südliche Baugrenze um max. 1 m auf eine Länge von max. 3,5 m für ein einzelnes Bauteil oder 7 m in der Summe für zwei Bauteile überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Treppenhäuser bedingt wird.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Stellplätze/Carports nur innerhalb der mit "Stp" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Garagen sind unzulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die mit xxx III xxx gekennzeichneten Gebäudeseiten ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß (R'_{w, res}) von 35 dB für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und 30 dB für Büroräume aufweisen. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen im Bereich der Fenster oder Brüstungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, HECKEN UND STRÄUCHERN

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind als Stieleiche, Buche, Eberesche, Esche, Bergahorn, oder Hainbuche mit einem Mindeststammumfang von 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen sind pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch als Hasel, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen oder Schneeball anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten

Flächen sind pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch als Hasel, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen oder Schneeball anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ist eine heimische Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist das auf den innerhalb des allgemeinen Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser der Dächer und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser mittels Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie Wege im Rahmen der Freiflächengestaltung in wasserdurchlässigem Material auszuführen oder in angrenzende Anpflanzflächen zu entwässern. Die direkte Einleitung in unterirdische Versickerungsanlagen ist von diesen Flächen nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. BODENSCHONENDE GESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

Nach § 1a BauGB und § 1 LbodSchG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es wird empfohlen, zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) nicht belasteten Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten abgeschoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen; Dabei ist DIN 18915 zu beachten. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen.

2. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde und 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.

3. FASSADENBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen Fassaden, die keine oder wenige Öffnungen (Fenster, Türen) aufweisen, zu begrünen. Je 5 m öffnungsloser Fassadenfront ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Fassadenbegrünung: Waldrebe, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Geisblatt, Spalierobst.

4. ALTSTANDORTE

Da der Planänderungsbereich von diversen Altstandorten umgeben ist, ist beim Anlegen von Versickerungsanlagen sowie bei allen

Erdarbeiten die angetroffene Bodenbeschaffenheit besonders zu beachten. Sollten organoleptische Auffälligkeiten vorgefunden werden, die auf eine Kontamination schließen lassen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde, Telefon 02181 / 6016821 zu informieren.