

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen innerhalb der Reinen Wohngebiete beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkrone), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseingangs.

3. MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

Gemäß § 9 (6) Nr. 3 BauGB betragen die Mindestgrundstücksgrößen innerhalb der Reinen Wohngebiete $WR^1 \geq 475 \text{ m}^2$ und $WR^2 \geq 350 \text{ m}^2$.

4. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengerätehäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 4 m^2 Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen lediglich auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen (Ga / St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind zulässig.

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Zur Gewährung eines gut durchgrüntes Ortsbildes sowie zur Minderung der durch eine Neubebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z.B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung/Einfriedungen und Sichtschutz) gemäß der folgenden Artenliste anzulegen. Ersatzweise kann ein hochstämmiger heimischer Obstbaum oder ein mittelkroniger heimischer Laubbaum, Stammumfang 16/18 gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenlisten

Bäume

Vogelkirsche Silberweide
Mehlbeere
Gew. Eberesche

Sträucher/Hecken

Kupferfelsenbime
Grüne Heckenberberitze
Sommerlieder
Kornelkirsche
Gem. Hartriegel
Roter Hartriegel
Waldhasel

Weigelle
Gem. Berberitze
Buchsbaum
Hasel
Zweigriffl. Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum

Eingriffl. Weißdom	Waldgeißblatt
Forsythie	Schlehe
Lichtmesszaubernuss	Salweide
Gem. Ranunkelstrauch	Besenginster
Perlmutterstrauch	Wolliger Schneeball
Gem. Liguster	Gew. Schneeball
Bauernjasmin	Brombeere
Hundsrose	Himbeere
Prachtspiere	Rote Johannisbeere
Rote Heckenkirsche	Mispel

Größen und Qualitäten (gemäß BDB - Gütebestimmungen)

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherung nicht möglich, so ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Baum, Mindestumfang 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind: Kegelförmiger Spitzahorn, Gefüllt blühende Vogelkirsche, Gem. Esche, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde, Gew. Eberesche; Stieleiche, Vogelkirsche. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone W3b, Wassergewinnungsanlage WG Lank-Latum.

2. GESTALTUNGSSATZUNG

Für das Plangebiet besteht die Gestaltungssatzung Nr. 31 nach § 86 BauONRW.

C. HINWEISE

1. BODENSCHONENDE GESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

Es wird empfohlen,

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z. B. in wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen.
- 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.
- Fassaden, die keine oder wenige Öffnungen (Fenster, Türen) aufweisen, zu begrünen. Je 5 m öffnungslose Fassadenfront ist eine Kletterpflanze zu setzen. Fassadenbegrünung: Waldrebe, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Geißblatt, Spalierobst.

2. 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.

3. GRUNDWASSERSTAND

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

4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser der Dachflächen kann auf dem jeweiligen Grundstück dezentral über Mulden, Teichanlagen, Rigolen oder Rohr-Rigolen versickern.

Befestigte Fahrflächen müssen über den belebten Oberboden (Mulden oder angrenzende Anpflanzungen) entwässern oder können durchlässig gestaltet werden.

5. ERDBEBENSICHERHEIT

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse T.

Gemäß der Karte Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)