

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

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

2. 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.

3. ANPFLANZUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern nach folgender Auswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind alle 10 lfdm. Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mindestens je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch.

Bäume

Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Roteiche, Lärche, Kiefer, Sandbirke, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Korkenzieherweide

Sträucher

Eberesche, Zitterpappel, Faulbaum, Geißblatt, Salweide, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hundsrose, Hartriegel

Auf den Baugrundstücken ohne zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche sind mind. 30 % der Grundstücksfläche entsprechend den obigen Vorgaben zu bepflanzen.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dem Pflanzgebot bei Flächen möglich, die als Arbeits- oder Lagerflächen für Läden und gewerbliche Betriebe sowie für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten benötigt werden, wenn

- in gleichem Flächenumfang eine Dachbegrünung oder
- eine Begrünung senkrechter Wandflächen oder
- die Anordnung von Pergolen mit Rankpflanzen erfolgt.

Darüber hinaus ist pro 150 m² desjenigen Flächenanteils, der von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf, je ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm nach vorstehender Auswahlliste zu pflanzen.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,60 m über der Straßenkante derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in der Höhe der Hauseingänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. GEBÄUDEHÖHEN

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

3. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

C. HINWEISE

1. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH FLUGLÄRM

Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf

C. HINWEISE

1. **LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH FLUGLÄRM**
Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt ca. 500 m außerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ dargestellten Lärmschutzzone C, in der mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) zu rechnen ist. Aus diesem Grund können Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewerte Bauschalldämmmaß R'_{w} der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB(A) betragen.
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 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.
3. **BODENSCHUTZ**
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 9.5.2000 ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.
4. **GRUNDWASSERSTAND**
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
5. **ERDBEBENZONE**
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.