

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 *Reines Wohngebiet*
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den WR-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise max. über die Breite des Gebäudes bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 3,5 m an den rückwärtigen Baugrenzen überschritten werden.
3. 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.
4. NEBENANLAGEN
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.
Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.
5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "L" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meerbusch zu belasten.
6. LANDSCHAFTSPFLEGE
 - 6.1 *Erhaltung von Bäumen*
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
 - 6.2 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit einer Hecke aus Liguster oder Hainbuche zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 0,40 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
2. GEBÄUDEHÖHEN
Die festgesetzte max. Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.
3. HÖHENLAGE DES GELÄNDES
Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten. Abgrabungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

B. HINWEISE

1. WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.
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. BODENSCHUTZ
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.
4. LANDSCHAFTSPFLEGE
Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei 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).

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesetzt werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden.

5. REGENWASSERVERSICKERUNG

Auf die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG wird hingewiesen. Danach ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickertfähige Oberflächenbefestigung zu versickern.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist ausnahmsweise die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal möglich.