

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die unter Nr. 4 genannte Art der Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe), kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen ist gem. § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) nicht zulässig.

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

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nrn. 4. u.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen mit Ga, UG oder St gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):

Die mit "GR^①" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, die mit "GR^②" festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4. Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Anpflanzungen

Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Mindeststammumfang der Erstlingspflanzung von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

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

4.2 Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht mehr möglich, sind Ersatzpflanzungen entsprechend Ziffer 4.1 vorzunehmen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude und Anlagen entlang der Hochstraße (L 154), der Meerbuscher Straße (L 26) und des geplanten Parkplatzes Am Plöneshof sind auf den diesen Verkehrsanlagen zugewandten Seiten für bestimmte Räume Mindest-Bauteil-Dämmwerte gemäß folgender Tabelle einzuhalten:

Mindestwerte der Luftschalldämmung nach DIN 4109

Lärmpegelbereich erforderliches, resultierendes
Schalldämm-Maß des
gesamten Außenbauteiles (Wand,
Fenster, Rolladenkasten ...)

XXX II XXX*	30 dB
XXX III XXX*	35 dB
XXX IV XXX	40 dB
XXX V XXX	45 dB

Die Anforderungen gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

* Die Anforderung gilt nur für Bauteile in > 3 m Höhe über Straßen- bzw. Parkplatzniveau.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

Die ^{Trauf}~~First~~höhen der Gebäude dürfen, abhängig von den zulässigen Geschosßzahlen und den Baugebieten, folgende Höhen über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) nicht überschreiten:

Baugebiete	zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Traufhöhe (TH) über OKE in m
WA	I	4,00
WA	II	6,50
MI	I	3,50
MI	II	7,00
MI	III	9,80

C. Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die mit dem Symbol (D) und der Randsignatur gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile sind in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen und unterliegen somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW.

D. Hinweise

Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.

Wasserschutzzonen

Das gesamte Plangebiet liegt in der förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lank der Stadt Meerbusch.