

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den mit Index (2) gekennzeichneten WA-Gebieten die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

In allen MI-Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem Index (1) gekennzeichneten MI-Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Wohngebäude nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

2. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze in den mit Index (2) gekennzeichneten WA-Gebieten nicht zulässig.

In allen anderen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga", "St", "GSt" oder "UG" festgesetzten Flächen zulässig.

Die mit Index (A) gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze ("GSt") sind den entsprechend mit Index (A) gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

3. Zurechnung von Flächenanteilen an Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a (2) BauNVO)

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

4. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

Die Baulinien/Baugrenzen können zur Errichtung von Erkern, Treppenhäusern, Vordächern und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Länge von max. 4 m überschritten werden; pro Gebäudewand darf die Überschreitung max. die Hälfte der Gebäudewand betragen.

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

Für die im Plangebiet gekennzeichneten Gebäudekanten (z.B. xxx III xxx) werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus der DIN 18005 - Schallschutz in Städtebau - Teil 1, Beiblatt 1, Mai 1987, überschritten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich, um eine ungestörte Nutzung der geplanten Aufenthaltsräume sicherzustellen. Das bewerte Schalldämm-Maß R'w muß für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittlungs-) pegel Tag dB(A)	erf., resultierendes Schalldämm-Maß R'w, res des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster ...)	
		Wohnungen dB	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	35
IV	66 - 70	40	40

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 6.1 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind folgende Gehölze mit einem Mindeststammumfang von 36 cm zu verwenden: Feldahorn, Stieleiche, Winterlinde, Platane (oder gleichwertige). Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedigungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rang-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Unterirdische Garagen ("UG") sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mind. 60 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 a BauGB
- 7.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Teil der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage) ist so zu gestalten und zu entwickeln, daß ein kleinteiliges und abwechslungsreiches Mosaik aus Einzelgehölzen, ruderalen Gebüschern, Hochstaudenfluren, wiesenähnlichen Grasflächen und mageren "Rasengesellschaften" entstehen kann. Im Bereich extensiv gepflegter Wiesenflächen sind Obstgehölze, wie Danziger Kantapfel, Gute Graue oder gleichwertige zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im übrigen sind standortgerechte und einheimische Gehölze zu verwenden.
- 7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke in den mit Index ③ gekennzeichneten Baugebieten sind mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, der Erschließungswege und Terrassen und der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, so zu gestalten und zu entwickeln, daß ein kleinteiliges und abwechslungsreiches Mosaik aus Einzelgehölzen, ruderalen Gebüschern, Hochstaudenfluren und wiesenähnlichen Grasflächen entstehen kann. Im Bereich von Grünflächen mit höheren ästhetischen Anforderungen (z.B. Vorgartenbereiche) sind naturnahe Wildstaudenpflanzungen anzulegen, die von locker aufgebauten Gehölzpflanzungen durchsetzt werden sollen. Hierbei sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
- Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 226 vom Oktober 1993 wird hingewiesen.
- 7.3 Zur Anreicherung des Grundwassers ist das Regenwasser aller Baugebiete, das nicht unter die Definition des Abwassers gem. § 51 (1) LWG NW fällt (z.B. Dachflächenwasser), innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern, dabei soll eine zentrale Versickerung im Bereich der öffentlichen Grünfläche angestrebt werden.

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen dürfen in den WA- und MI-Gebieten nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe des Hauseinganges - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.
Im Sondergebiet darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 34,5 m über NN betragen.
Überschreitungen der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (OKE) sind nur zulässig, soweit der Gebäudebestand, der erhalten werden soll, eine andere Höhe aufweist.
2. Höhenlage der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)
Die im Plan festgesetzten First- und Traufhöhen der Gebäude beziehen

sich auf die Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE).

C. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

In den durch Randsignatur X X X gekennzeichneten Bereich befindet sich der Altstandort "Westdeutsche Celluloidfabrik". Auf das hierzu erstellte Gutachten des Ing.-Büros Dr. Tillmanns und Partner GmbH vom 19. Okt. 1990 wird hingewiesen.

D. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

1. Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum der Stadt Meerbusch innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A.

Auf die entsprechenden Vorschriften der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum vom 16.12.1985 sowie die "Richtlinien für bautechnische Maßnahme an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)" wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz

Die mit dem Symbol D gekennzeichnete bauliche Anlage (Wasserturm) ist in der Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW.