

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dorfgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten max. Trauf-, Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkrone), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 31 (1) BauGB können die Baugrenzen zur Errichtung von Erkern, Treppenhäusern, Vordächern und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Länge von max. 3 m überschritten werden; pro Gebäudewand darf die Überschreitung max. die Hälfte der Gebäudewand betragen.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

5. NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis 15 m² Grundfläche ausgeschlossen.

6. UMGRENZUNG VOM FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung: naturnahe private Grünanlage) - entlang des Schackumer Baches – sind, zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, Bäumen und Sträucher aus heimischen Arten, gemäß nachfolgender Listen zu pflanzen, durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 40 m² ist ein Baum zu pflanzen.

Artenliste

Bäume

(Mindeststammumfang 16/18)

Hainbuche
Gem. Esche
Spitzahorn
Platane
Vogelkirsche Silberweide
Stieleiche
Mehlbeere
Gew. Eberesche
Winterlinde

Sträucher/Hecken

(2xv., 60 - 100)

Kupferfelsenbirne
Grüne Heckenberberitze
Sommerflieder
Kornelkirsche
Gem. Hartriegel
Roter Hartriegel
Waldhase
Eingriff. Weißdorn
Forsythie
Lichtmesszaubernuss
Gem. Ranunkelstrauch
Perlmutterstrauch
Gem. Liguster
Bauernjasmin
Hundsrose
Prachtspiere
Rote Heckenkirsche

Weigelia
Gew. Berberitze
Buchsbaum
Hasel
Zweiggriff. Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Waldgeißblatt
Schlehe
Salweide
Besenginster
Wolliger Schneeball
Gew. Schneeball
Brombeere
Himbeere
Rote Johannisbeere
Mispel

Größen und Qualitäten (gemäß BDB – Gütebestimmungen)

7. GRÜNFLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die als zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gartenland mit Bäumen, Sträuchern und Rasen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Fläche ist mit je einem Strauch (Hecken- oder Gruppenpflanzungen) pro 50 m² zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baum- und Gehölzpflanzen sind gemäß der in Ziffer 6 aufgeführten Artenliste zusammenzustellen.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG UND DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB ist auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung die vorhandene Hecke zu erhalten. Bei Abgang ist diese, gemischt aus Hainbuche, Weißdorn, Buche und Feldahorn in einer Größe 2x v., 100 - 125 cm hoch gemäß BDB - Gütebestimmungen neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) 25 b) 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 Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein Baum, Mindeststammumfang 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete bodenständige bzw. standortgerechte Baumarten sind: Gew. Eberesche, Mehlbeere, Stieleiche, Vogelkirsche, Feldahorn, Sommerlinde. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Krontraufe sind nicht zulässig.

9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

Zur Gewährleistung 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 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z. B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung) gemäß der Artenliste unter Ziffer 6 anzulegen. Ersatzweise kann pro angefangener 100 m² überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum, Stammumfang 16/18 gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die mit xxx III xxx gekennzeichneten Gebäudeseiten ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß (R'_{w,res}) von 35 dB für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die mit xxx IV xxx gekennzeichneten Gebäudeseiten ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß (R'_{w,res}) von 40 dB für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

Diese Festsetzungen berühren nicht die höheren Anforderungen nach der Schallschutzverordnung zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 von R'_{w,res} = 45 dB für Außenbauteile innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf (siehe B).

11. VERSICKERUNG VON NIEDERLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser der unmittelbar an den Schackumer Bach angrenzenden Baugrundstücke ist gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG über Absetzanlagen in das Gewässer einzuleiten. Da die Niederschläge nur bis zu 10 l pro Sekunde und Hektar in den Schackumer Bach abgeführt werden können, ist - vor allem der Abfluss im Bereich der Verkehrsflächen -, über Mulden oberflächlich auf dem Grundstück selbst zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die öffentlichen Straßen sind entweder über Ökopflaster, Versickerung in den Seitenstreifen oder Einleitung in das Gewässer zu entwässern. Die Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind - bei Neubauvorhaben - in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt im Bereich in der Lärmschutzzone II sowie im Anflugsektor 05 der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBl. I Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig (das bewertete Bauschalldämmmaß R der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens 45 dB betragen). Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

C. HINWEISE

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§12 - 17 Luft - VG gemäß den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971 festgesetzten Höhen überschreiten sollen, auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

2. BODENSCHONENDE GESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

Es wird empfohlen, zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten abgeschoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen; Dabei ist die DIN 18915 anzuwenden. Befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund ist zu lockern.

3. LANDSCHAFTSPFLEGE

Zum Schutz des Bachbettes (Schackumer Bach) ist während der Bauphasen, v.a. bei der hierfür notwendigen Inanspruchnahme von Lager- und Arbeitsflächen, zweckmäßige Schutzmaßnahmen, ggf. die Errichtung eines Schutzzaunes vorzusehen.

Es wird empfohlen,

- Mauern zu begrünen;
- Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung vorzusehen;
- Standplätze für Müllsammelbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen, damit sie direkter Sicht entzogen sind. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten;
- Regentonnen zur Rückhaltung von Regenwasser und dessen Verwendung zur Gartenbewässerung

4. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde und 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.