

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In allen Baugebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß § 16 (3) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkronen), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

### 3. Grundstücksgröße

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Grundstücksgröße mindestens 1.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 4.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die im Plan mit "GR", "FR" und "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die im Plan mit "LR" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Meerbusch und der RWE Energie AG zu belasten.

### 5. Erhaltung von Bäumen und Hecken

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke Bäume ab einem Stammumfang von 0,6 m, gemessen in 1,0 m Höhe und Einfriedungshecken ab 1,0 m Höhe dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachweislich

- zulässige Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen auch unter Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vom Oktober 1973 die Beseitigung bedingen;
- die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen auch durch Aufasten oder Schnitt nicht erreicht werden kann;
- infolge von Erdaushub für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Randbereich von 3 m Breite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bäume betroffen sind;
- Bäume durch Blitzschlag oder durch Alterung abgestorben sind und dies gutachterlich nachgewiesen wird;
- die Standsicherheit von Bäumen nicht mehr gegeben ist und dies gutachterlich nachgewiesen wird;

und auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Dabei sind Bäume bezüglich der Anzahl und Hecken bezüglich der laufenden Meter im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, wobei Bäume einen Mindeststammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und eine Mindesthöhe von 4,0 m, Hecken eine Mindesthöhe von 100 - 125 cm aufweisen müssen.