

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkrone), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

Die festgesetzten max. Trauf-, Firsthöhen innerhalb der Reinen Wohngebiete beziehen sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkrone), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

3. BAUWEISE UND 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. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der unmittelbar betroffenen Anlieger sowie mit Leitungsrechten und daran gebundenen Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit Index ① gekennzeichneten Baugebiet nur zulässig, wenn sie direkt vom öffentlichen Teil der Brucknerstraße aus erschlossen sind.

7. BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Ein- bzw. Ausfahrten und der

Anschluss anderer Zugänge von den angrenzenden privaten Grundstücken an die Verkehrsfläche der Schloßstraße (L386) nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind Ein- bzw. Ausfahrten von den angrenzenden privaten Grundstücken an die Verkehrsfläche des Schürkes Weg nicht zulässig.

8. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengerätehäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 4 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen unzulässig, wenn es sich um Tore, Schranken oder sonstige Einbauten (Parkbuchten, Pflanzbeete, etc.) auf Privatstraßen handelt, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit – XXX - gekennzeichneten Baugrenzen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 40 dB aufweisen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit – XX - gekennzeichneten Baugrenzen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 30 dB aufweisen.

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

10. ERHALTUNG VON BÄUMEN

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 den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes 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, Mehlsbeere, 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.

11. HÖHENLAGE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,45 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

2. GESTALTUNGSSATZUNG

Für das Plangebiet besteht die Gestaltungssatzung Nr. 26 nach § 86 BauONRW.

C. HINWEISE

1. BODENSCHONENDE GESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

Es wird empfohlen,

- Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, z. B. in wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen.
- zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) nicht belasteten Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten abgeschoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen; dabei ist DIN 18915 zu beachten.

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. FASSADENBEGRÜNUNG

Es wird empfohlen Fassaden, die keine oder wenige Öffnungen (Fenster, Türen) aufweisen, zu begrünen. Je 5 m öffnungsloser Fassadenfront ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Fassadenbegrünung: Waldrebe, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Geißblatt, Spalierobst.

4. GRUNDWASSERSTAND

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.