

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Sondergebiete

Gemäß § 11 (2) BauNVO ist in dem mit SO<sub>1</sub> festgesetzten Sondergebiet ein Blindenzentrum zulässig, bestehend aus

- Wohnungen und Wohnräumen für Blinde und mehrfach behinderte Blinde;
- Werkstätten für diesen Personenkreis;
- Gemeinschafts-, Neben- und Versorgungseinrichtungen;
- Wohnungen für Betreuungs- und Aufsichtspersonal;
- Verwaltung des Blindenzentrums.

In dem mit SO<sub>2</sub> festgesetzten Sondergebiet sind zulässig

- Wohnungen für betreutes Wohnen;
- Wohnungen und Wohnräume für Blinde und mehrfach behinderte Blinde;
- Wohnungen oder Wohnräume für Betreuungs- und Aufsichtspersonal.

##### 1.2 Reines Wohngebiet

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

#### 2. Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den Sondergebieten Stellplätze und Garagen nur auf den mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen - mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenschränken - außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück zulässig.

#### 3. Landschaftspflege

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:

##### 3.1 Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) ist abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern.

Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen zu umzäunen.

Die DIN 18 300 "Erdarbeiten", 18 915 "Bodenarbeiten" und 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sind zu beachten.

##### 3.2 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist - mit Ausnahme der Eibe (Taxus baccata) - im gesamten Plangebiet unzulässig.

##### 3.3 In den mit der Randsignatur ||| zeichnerisch festgesetzten Flächen sind bodenständige Bäume und Sträucher gemäß nachfolgender Auswahlliste und Stauden zu pflanzen sowie Wiesen anzulegen. Als Stauden und Kräuter sind nur europäische Wildarten zulässig.

Für Wieseneinsaat vorgesehene Flächen sind mit einer für zweischürige Mahd geeigneten Wildblumenwiesen-Saatgutmischung einzusäen, die sich an der Zielvorgabe einer Glatthaferwiese orientiert. Diese Saatgutmischung weist dabei folgende Mindestqualität auf: Saatstärke 5 g/m<sup>2</sup>, mindestens 20 Arten standortgerechter und nicht

zu konkurrenzstarker Wiesenkräuter- und kleinkörniger Leguminosenarten mit einem Anteil von 5 Massenprozenten, Herkunft ausschließlich nordwestliches Mitteleuropa.

#### Auswahlliste 1

##### Bäume

Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Stechplame, Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlbeere, Gewöhnliche Eberesche, Eßbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Eibe, Winterlinde, Sommerlinde, Obst: Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte

##### Sträucher

Gewöhnliche Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gewöhnlicher Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Besenginster, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Obst: Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere.

3.4 In den Reinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück mindestens ein bodenständiger Laubbaum gemäß vorstehender Auswahlliste 1 zu pflanzen. Dabei sind ein Obstbaum mindestens als Halbstamm, sonstige Laubbäume als Hochstamm oder Solitär zu verwenden.

3.5 Für öffentliche Parkplätze sowie für Stellplätze in den Sondergebieten ist je 3 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen.

#### Auswahlliste 2

##### großkronig

Spitzahorn, Bergahorn, Edelkastanie, Gewöhnliche Esche, Kulturbirne (unfruchtbare Klone und kleinfrüchtige Sorten), Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Ulme

##### mittelkronig

Rotblütige Kastanie, Apfel (Wildart und kleinfrüchtige Sorten), Mehlbeere, Gewöhnliche Eberesche, Eßbare Eberesche

##### kleinkronig

Baumhasel, Hahnendorn, Weißdorn, Rotdorn

3.6 In der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten und mit Index ① gekennzeichneten Fläche ist eine Feldhecke anzupflanzen.

Die Hecke ist 5-reihig im Raster 1 x 1 m (Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt) gemäß nachfolgender Liste (Qualitäten: Bäume als Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 200 cm, Sträucher 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm) in Gruppen von 5 Pflanzen/Art zu pflanzen. Die Bäume sind nur in den drei mittleren Reihen, dort in Abständen von 5 - 8 m zu pflanzen.

Der Anteil der einzelnen Arten richtet sich nach Liste 3.

#### Auswahlliste 3

##### Bäume

Stieleiche (2 %), Hainbuche (1 %), Gewöhnliche Esche (1 %), Vogelkirsche (1 %)

##### Sträucher

Eingriffl. Weißdorn (20 %), Schlehe (15 %), Hundsrose (15 %), Hasel (10 %), Faulbaum (10 %), Salweide (10 %), Feldahorn/Stachelbeere/Wasserschneeball/Waldgeißblatt/Gewöhnliches Pfaffenhütchen (15 % zu gleichen Teilen)

3.7 In den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten und mit Index ② gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß vorstehender Liste 3 anzupflanzen.

3.8 In den gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen sind die Gehölze dauerhaft zu unterhalten.

3.9 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wege, Sitzplätze und Hofflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

3.10 Die private Planstraße sowie die privaten Stellplätze nach § 12

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 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ein Baum, Mindeststammumfang 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind: Kegelförmiger Spitzahorn, Gefüllt blühende Vogelkirsche, Gemeine Esche, Schwedische Mehlsbeere, Winterlinde, Gew. Eberesche, Stieleiche, Vogelkirsche. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen.

#### 10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zur Gewährleistung eines grünen Ortsrandes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Pflanzflächen standortgerechte oder kulturraumtypische Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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. 28 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.
- 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.

## 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. GRUNDWASSERSTAND

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