

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.

3. MINDESTGRÖßE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1000 m².

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. NEBENANLAGEN

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 in zweiter und dritter Reihe für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Zum Schutz gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit -XXXX- festgesetzten Baugrenzen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 45 dB aufweisen.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes müssen zum Schutz gegen Straßen- und Schienenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz gegen Luftverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-Maß von 35 dB aufweisen.

8. ERHALT 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 zu 1,0 m Höhe dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn

- zulässige **Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge** oder Nebenanlagen auch unter Beachtung der DIN 18920 (Oktober 1973) - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - nachweislich den Nicht-Erhalt bedingen
- die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen nachweislich 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. Bei Ersatzpflanzungen für Hecken sind nur Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das gesamte Plangebiet liegt im vermerkten Anflugsektor 05 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben – auch z. B. Baustelleneinrichtungen – die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten sollten - bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

C. HINWEISE

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der Lärmschutzzone C des Düsseldorfer Flughafens gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“. In dieser Zone (Randsignatur o C o) ist mit einem Lärmpegel (am Tage) aus Fluglärm von 62 dB(A) zu rechnen. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes werden Pegel aus Fluglärm zwischen 63 und 63,5 dB(A) erreicht.

2. REGENWASSERVERSICKERUNG

Es wird empfohlen, nicht gesammeltes Niederschlagswasser von Dach-, Hof-, und Wegeflächen über die belebte Bodenzone flächig, in Mulden oder in Rigolen – gegebenenfalls unter Vorschaltung eines abgedichteten Teiches (Dauerstau) – dem Grundwasser wieder zuzuführen.

3. 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.

4. 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.

5. 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, Geisblatt, Spalierobst,