

# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den WA-Gebieten die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 3.1 *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

#### 3.2 *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m ist zulässig.

### 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

### 5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

### 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB muß das bewerte Schalldämm-Maß R'<sub>w</sub> für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 30 dB betragen.

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

### 7. LANDSCHAFTSPFLEGE

#### 7.1 *Erhaltung von Bäumen*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die im Plan zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu sichern.

Insbesondere sind im Kronentraufbereich keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u.ä. zu errichten; das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Linden sind dauerhaft von Versiegelung auszunehmen.

Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich,

ist auf dem Grundstück eine Linde (Hochstamm 18/20) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 7.2 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die im Plan zeichnerisch festgesetzten und mit dem Index ① gekennzeichneten Bäume entlang der Straße "Am Sportplatz" standortgerechte oder kulturraumtypische Laubbäume (Hochstamm 18/20, 3 x verpfl.) gemäß nachfolgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die im Plan zeichnerisch festgesetzten und mit dem Index ② gekennzeichneten Bäume entlang der Planstraße 1 Linden oder alternativ kleinkronigere Laubbäume (Hochstamm 12/14, 3 x verpfl.) gemäß nachfolgender Auswahlliste zur Überstellung der Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die im Plan zeichnerisch festgesetzten und mit Index ③ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie weitere Verkehrsgrünflächen mit einheimischen Straucharten gemäß nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind auf den privaten Grundstücken sowie der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) in den mit dem Index ④ gekennzeichneten Bereichen, Hecken aus bodenständigen Arten gemäß nachfolgender Auswahlliste "Sträucher" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig mit einem Gehölzabstand von 0,5 m anzulegen. Die Pflanzreihen sind um 0,5 m gegeneinander zu versetzen. Der Reihenabstand beträgt 0,8 m.

#### **Auswahlliste:**

##### *Bäume*

Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Walnuß, Holzapfel, Traubekirsche, Holzbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde.

##### *Sträucher*

Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Besenginster, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball.

## **A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB**

### 1. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkronen der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

### 2. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

### 3. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig. Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

## **A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

### VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) zu versickern. Zulässig ist eine Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig.

Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Ist durch eine zu geringe Größe der Freiflächen des Baugrundstückes die Einhaltung der geltenden Grenzabstände nicht gewährleistet, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal möglich.

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### WASSERSCHUTZZONE

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

## C. HINWEISE

### 1. 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.

### 2. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

### 3. LANDSCHAFTSPFLEGE

Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fassaden von Garagen und fensterlose Wände sollten gemäß nachstehender Auswahlliste begrünt werden.

#### **Auswahlliste:**

Waldrebe (Ranker, Südost/Südwest), Geißblatt (Schlinger, Ost/West), Knöterich (Schlinger, Ost/West/Süd), Efeu (Wurzelkletterer, Ost/West/Nord), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost/West/Süd), Hopfen (Winder, West), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd), Spalierobst (alle Arten und Sorten, Süd).

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden.

### 4. REGENWASSERVERSICKERUNG

Um Feuchtschäden an den Wohngebäuden zu vermeiden, sollten Unterkellerungen wasserdicht ausgebildet werden.

Der höchst gemessene Grundwasserstand für den Bereich des Bebauungsplanes liegt bei 36,50 m NN. Das bedeutet, das bei höchsten gemessenen Grundwasserständen mit einem minimalen Flurabstand von 2,20 m zu rechnen ist.