

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kerngebiete (MK)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 (2) Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist die Nutzungsart nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig, wenn es sich um Vergnügungsstätten handelt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind die nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sonstigen Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzte Gebäudehöhe innerhalb des östlichen Kerngebietes bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsanlage (Straßenkrone), von der aus das Gebäude erschlossen ist, gemessen in Höhe des Hauseinganges. Eine Überschreitung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe durch Dachaufbauten infolge von Aufzügen ist zulässig.

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

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgarage) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "UG" zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die mit xxx III xxx gekennzeichneten Gebäudeseiten ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) von 35 dB für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und 30 dB für Büroräume aufweisen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die mit xxx IV xxx gekennzeichneten Gebäudeseiten ein resultierendes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) von 40 dB für Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und 35 dB für Büroräume aufweisen.

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

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen im Bereich der Fenster oder Brüstungen einzubauen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Für Büronutzungen sind schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen ab einschließlich Lärmpegelbereich IV einzubauen.

Diese Festsetzungen berühren nicht die höheren Anforderungen nach der Schallschutzverordnung zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 von $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ für Außenbauteile innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf (siehe B.1).

5. ERHALT VON BÄUMEN UND PFLANZBINDUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Hochstamm 18/20). Während der Bauphase sind die Gehölze nach DIN 18920 zu sichern.

Die Beetflächen der Einzelbäume im Traufbereich sind naturnah zu gestalten. Dazu gehört die bevorzugte Verwendung einheimischer Strauch- und Baumarten und Stauden. Geeignete bodenständige bzw. standortgerechte Strauch- und Baumarten sind:

Bäume: Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Walnuß, Holzapfel, Traubenkirsche, Holzbirne, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, Traubeneiche, Eßbare, Eberesche, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde

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

6. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist das auf den innerhalb der Fläche des westlichen Kerngebietes anfallende Niederschlagswasser der Dächer und Wegeflächen (Mehrzweckstreifen) sowie das auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ anfallende Niederschlagswasser über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigo- len-, Rohrversickerungen/Dränagen und Versickerungsmulden bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern.

Die der Versickerung des Niederschlags dienenden Mulden sind naturnah und landschaftstypisch zu gestalten.

7. DACHBEGRÜNUNG

Flach geneigte Dächer der Neubauten sind zu begrünen. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Mindestqualität ist jedoch ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB sind die mit Geh-, Fahr-, und Leitungs- rechten zu belastenden zeichnerisch festgesetzten Flächen mit ei-

nem

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Beschicker von Markt und Sonderveranstaltungen sowie der Ver- und Entsorgungsträger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt in der Schutzzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBl. I Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. BAUDENKMAL

Die zeichnerisch mit **D** nachrichtlich übernommene Baudenkmäler unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

C. HINWEISE

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt im vermerkten Anflugsektor 05 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben – auch z. B. Baustelleneinrichtungen – mit einer Höhe von über 95 m über Normalnull bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

2. BODENSCHONENDE GESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

Es wird empfohlen,
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.

Es wird empfohlen,
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in den Gemeinbedarfsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde und 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.