

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 die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von § 4 (3) Nr. 2 Bau NVO

- Sonstige nicht störende Gewerbebetrieb - nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Straßenseitige Baugrenzen

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker und Vordächer um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch um 4,0 m, überschritten werden.

3.2 Straßenabgewandte Baugrenzen

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandte festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,5 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch um 4,0 m überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist bis max. 4,0 m Tiefe zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

In der Anbauverbotszone zur Landstraße L 154 (20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Osterather Straße) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen an den mit XXX...XXX gekennzeichneten Gebäudeseiten die Umfassungsbauteile für Aufenthaltsräume ein bewertetes Mindest-Bauschalldämm-maß von 35 dB aufweisen.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT i.V.m. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB sind die Teilflächen des Feldgehölzes und des straßenbegleitenden Gehölzstreifens entlang der Osterather Straße, die nicht für bauliche Anlagen der Feuerwehr (Gebäude, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze) in Anspruch genommen werden müssen, zu erhalten und während der Bauphase zu sichern bzw. bei Ausfall nachzupflanzen (Hochstamm 18/10). Insbesondere sind im Traufbereich der Bäume und Sträucher keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung und ähnliches zu errichten; das Befahren des Traufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig.

8.2 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind naturmah zu gestalten. Dazu gehört die bevorzugte Verwendung einheimischer Gehölzarten. Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Insgesamt sind im Plangebiet 37 Einzelbäume (Laub- oder Obstbäume) gemäß nachstehender Auswahlliste zu pflanzen.

Auswahlliste:

Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Walnuss, Holzapfel, Traubenkirsche, Holzbime, Traubeneiche, Stieleiche, Mehlbeere, gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde

8.3 Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - sind gemäß LBP 3 Esskastanien (*Castanea sativa*, Hochstamm 20-25 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Planstraße (südlich der Gerätehalle) sind Hainbuchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist auch die Pflanzung von Wildbimen oder Winterlinden möglich.

8.4 Entlang der westlichen und östlichen Grenze des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - ist eine 3 bis 9 m breite Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,5 m. Bei dreireihigen Hecken und mehr (Breite 5 m) beträgt der Reihenabstand 1,5 m, bei zweireihigen Hecken (Breite 3 m) 1,0 m. Die Reihen sind um jeweils 0,5 m gegeneinander versetzt. Das Pflanzraster ist bei Durchführung der Pflanzung auszulösen. Für die Maßnahme sind 2-jährige, 2x verschulte Pflanzen in der Größe 60 - 100 cm bzw. 100 - 150 cm gemäß nachstehender Auswahlliste zu verwenden:

Auswahlliste:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffel, Weißdom, Eingriffel, Weißdom, Schlehe, Hundsrose, Gew. Schnellball

- 8.5 Fassaden die keine oder wenige Öffnungen (Fenster, Türen) aufweisen sind zu begrünen. Je 5 m öffnungsloser Fassadenfront ist eine Kletterpflanze entsprechend nachstehender Liste zu verwenden:

Auswahlliste:

Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Echte Weinrebe (alle Sorten), Spalierobst (alle Arten und Sorten)

- 8.6 Die Freiflächen des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - sind als extensive Mähwiese unter Verwendung von krautreichem Saatgut anzulegen. Zur Pflege ist eine zweimalige Mahd frühestens zum 15. Juni und zum 1. Oktober eines jeden Jahres vorzunehmen. In Verbindung mit der Mähwiese ist eine Streuobstwiese anzulegen. In unregelmäßiger Verteilung über die Fläche sind insgesamt 7 Hochstammbäume lokaler Obstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.7 Die Stellplatzflächen für Pkw's auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Feuerwehr - sind nur aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
9. NIEDERSCHLAGSWASSER i.V.m. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen der Privatgrundstücke anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern der Nachweis der Versickerungsfähigkeit über ein Versickerungsgutachten erbracht wird. Das anfallende Regenwasser kann über dezentrale Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-, Rohr- oder Rigolensysteme) zur Versickerung gebracht werden. Auch die Sammlung in dezentralen Kleinspeichern zur Brauchwassernutzung ist zulässig. Die notwendigen wasserbehördlichen Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Neuss zu beantragen.
Die der Versickerung des Niederschlagswassers dienenden Bereiche (Mulden, Rigolen etc.) sind naturnah und landschaftstypisch zu gestalten.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 1,0 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen. Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.
2. GEBÄUDEHÖHEN
Die festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. A.2.1

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.
2. ANBAUVERBOTSZONE
Entlang der Landstraße L 154 (Krefelder Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand gemäß § 25 (1) StrWG NW vom 01.08.1983.

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-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.
3. LANDSCHAFTSPFLEGE
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.