

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

2.1 *Satteldach*

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldaches 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.

2.2 *Pulldach*

Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb der Bereiche mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sowie die Überschreitung der Traufhöhe bis max. 4,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitungen durch ein Pulldach bedingt sind.

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. 4,0 m, überschritten werden.

3.2 *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, 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 ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen 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 m² 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 sind für die mit xxx gekennzeichneten Gebäudekanten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das bewertete Mindest-Schalldämm-Maß R_{w, res} muss für die Umfassungsbauwerke von Aufenthaltsräumen im Obergeschoss mindestens 35 dB betragen. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Gemäß § 31 (1) BauGB kann auf den mit Index ① gekennzeichneten Teilbereich der Lärmschutzwand ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nach Fertigstellung des mit A gekennzeichneten Gebäudes auch die der Lärmschutzwand angrenzende Garage in einer Mindesthöhe von 2,5 m realisiert ist.

7. LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 *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 Kornstraße mittelkronige Einzelbäume gemäß nach folgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in Baumscheiben der Größe 3 m x 5 m, die gemäß nach folgender Auswahlliste mit Bodendeckern zu begrünen sind, zu erfolgen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die im Plan zeichnerisch festgesetzten und mit dem Index ② gekennzeichneten Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ insgesamt mindestens sieben mittelkronige

Einzelbäume nach folgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in Baumscheiben der Größe 2 m x 2 m, die gemäß nach folgender Auswahlliste mit Bodendeckern zu begrünen sind, zu erfolgen.

Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ergibt sich aus der Detailplanung der Erschließungsstraße.

Auswahlliste:

Straßenbaumbepflanzung

Kegelförmiger Spitzahorn, Gefüllt blühende Vogelkirsche, Gemeine Esche, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm

Unterpflanzung der Baumscheiben

Kriechspindel, Efeu, Bodendecker-Rose, Apfelrose, Niedrige Purpurbeere, Heckenmyrte.

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit ein- bis zweireihigen Heckenpflanzungen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmen sind Sträucher und Heister in Art, Qualität und Anordnung gemäß nach folgender Auswahlliste zu verwenden. Die Hecken können als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken ausgebildet werden. Die Höhe der Hecken ist auf mind. 1,5 m bis max. 2 m zu beschränken.

Auswahlliste:

Bäume

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche.

Sträucher

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose.

Pflanzqualitäten:

Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125 cm

Pflanzung im Abstand von 1 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist pro Baugrundstück ein einheimischer, bodenständiger Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstgehölz gemäß nach folgender Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste:

Bäume

Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Holzapfel, Traubenkirsche, Holzbirne, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Obst: Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte

Pflanzqualitäten: Hochstamm 3x verpflanzt, STU 12-14 cm bzw. STU 8-10 cm (Obstgehölze)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die Lärmschutzwand auf der straßenzugewandten Seite mit Kletterpflanzen an den unteren Mauerrand in einem Abstand von 0,5 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (1a) BauGB

Die außerhalb des Plangebietes liegende Fläche zum landschaftspflegerischen Ausgleich des nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffs in Natur und Landschaft und die auf ihr durchzuführenden Maßnahmen werden zu

- 48 % den öffentlichen Verkehrsflächen
- 52 % den Wohngebietsgrundstücken zugeordnet.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. **HÖHENLAGE GEBÄUDE**
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkrone 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.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone W 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 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 9.5.2000 ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.

3. GRUNDWASSERSTAND

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

4. 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 nach stehender Auswahlliste begrünt werden. Je 5,0 m öffnungsloser Fassadenfront sollte eine Kletterpflanze gesetzt 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.

5. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Festplatz/Schützenplatz des Stadtteils Osterath mit Außenschießstand, sowie nördlich eine Hauptschule. Der Schulhof sowie die Außensportanlage werden auch außerhalb der Schulzeiten genutzt.