

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet in folgende Teilbereiche gegliedert: WA[⊠], WA[⊠] und WA[⊠].

1.1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO regelmäßig zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO regelmäßig zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.1.5 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe

nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO regelmäßig zulässigen

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.1.7 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO regelmäßig zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.1.8 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den mit WA[⊠] und WA[⊠] gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Mischgebiet die gemäß § 6 (2) Nrn. 3 und 5 sowie Nrn. 6 bis 8 BauNVO regelmäßig zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

nicht zulässig.

- 1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem Mischgebiet die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 auch außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- 2 BAUWEISE gemäß § 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 BauNVO**
- 2.1 Gemäß § 22 (4) Satz 1 BauNVO wird in den mit **A** gekennzeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebiets eine abweichende Bauweise - Kettenhausbauweise - festgesetzt. Innerhalb der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Flächen sind Gebäude mit ihrer westlichen Außenwand auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur östlichen Grundstücksgrenze sind die Grenzabstände gemäß Landesrecht einzuhalten.
- 2.2 Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb der mit **WA** gekennzeichneten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebiets 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gemäß § 23 BauNVO**
- 3.1 Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien
Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet für Gebäude ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien um bis zu 0,5 m auf einer Länge von bis zu 50 % der Gebäudebreite zulässig. In dem selben Maß ist ein Vortreten über die straßenseitig festgesetzten Baugrenzen für Risalite und Vordächer zulässig.
- 3.2 Straßenabgewandte Baugrenzen
Gemäß § 23 (3) i. V. m § 23 (2) Satz 3 BauNVO ist in dem mit **WA** gekennzeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Überschreitung der von der Erschließungsstraße aus gesehen rückwärtigen festgesetzten Baugrenze auf einer Länge von bis zu 50 % der Gebäudebreite um bis zu 1,0 m für Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile zulässig. Für Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist auf dieser Länge eine Überschreitung um bis zu 2,0 m zulässig.
- 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie gem. § 12 (6) BauNVO**
- 4.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO ist die Errichtung von Garagen ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Gemäß § 12 (6) BauNVO ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der mit "St" oder "Ga" gekennzeichneten Flächen, innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen sowie im Bereich von Garagenzufahrten zulässig.
- 4.3 Gemäß § 12 (6) BauNVO ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der mit "Tg" gekennzeichneten Flächen mit maximal einer Parkebene unter Flur zulässig.
- 5 NEBENANLAGEN gemäß § 14 BauNVO**
- 5.1 Gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Desgleichen werden Nebenanlagen in den Abstandflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind offene Schwimmbecken, Mülltonnenschränke, Einfriedungen und Gartenhäuser, die in dem Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Abstandflächen gemäß Landesrecht als Nebenanlagen zulässig sind. Je Grundstück ist allerdings jeweils nur ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von bis zu 6 qm und jeweils nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.
- 6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist in der mit dem Index A gekennzeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Fläche von mindestens 400 qm wasserdurchlässig zu belassen.
- 7 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "GFL1" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten. Sie sind außerdem mit einem eingeschränkten Fahrrecht für nicht motorisierten Verkehr zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie sind des weiteren mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebiets zuständigen Infrastrukturträger zur Führung und Wartung der für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Leitungen zu belasten.
- 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "L2" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der RWE Net AG sowie der Deutsche Telekom AG und ihrer Rechtsnachfolger zur Führung und Wartung von Leitungen zu belasten.

7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die in der Planzeichnung mit "L3" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Meerbusch zur Führung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten.

8 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der in der Planzeichnung als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Fläche mit dem Index 1 eine Lärmschutzanlage (Wall-Wand-Kombination) mit einer Gesamthöhe von 3,5 m über der Fahrhahnoberkante der L154 zu errichten.

8.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der in der Planzeichnung als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Fläche mit dem Index 2 Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,0 m über der Fahrhahnoberkante der jeweils angrenzenden Verbindungsstraßen zu errichten.

8.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der in der Planzeichnung als "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzten Flächen mit dem Index 3 Lärmschutzanlagen (Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von 4,0 m über der Höhe der jeweils östlich benachbarten Sportflächen zu errichten.

8.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in der Planzeichnung mit dem Index 4 gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" Schlafräume so auszurichten, dass sie nicht den angrenzenden Verkehrsflächen der Planstraße 1 (Nord-Süd-Allee) zugewendet sind.

8.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den in der Planzeichnung mit dem Index 5 gekennzeichneten "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" an bestimmten Fassaden Luftschalldämmungen von Außenbauteilen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen", August 1987, geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch durch den Eintrag einer rechteckig gerahmten römischen Ziffer in einem rechteckigen Rahmen bezeichneten Lärmpegelbereiche. Die Lärmpegelbereiche sind bezogen auf Fassaden, deren Richtung jeweils durch einen Pfeil und eine Wellenlinie gekennzeichnet ist. Die in der Planzeichnung jeweils in einem rechteckigen Rahmen eingetragenen römischen Ziffern entsprechen dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen".

9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

9.1 Private Flächen

9.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die mit Index B gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Obstbäume sind in Gruppen von jeweils 5 - 7 Stück mit Baumabständen von 7 - 10 m zu pflanzen.

9.1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die entsprechend der textlichen Festsetzung 8.2 zu errichtenden Lärmschutzwände von der Straßenseite her mit einem mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen mit geeigneten Bodendeckern oder Sträuchern sowie Rank- und Schlingpflanzen gemäß Auswahlliste 2 fachgerecht zu begrünen. Dabei ist je 2 m Wandlänge und je 1 qm Bodenfläche mindestens eine lebende Pflanze in den Boden zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

9.1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind, mit einem geeigneten Bodensubstrat in einer Stärke von mindestens 60 cm, zuzüglich einer Drainschicht, zu überdecken und fachgerecht als Ziergärten zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

9.2 Öffentliche Grünflächen

9.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die gemäß der vorstehenden Festsetzungen 8.1 und 8.3 anzulegenden Lärmschutzwälle, soweit sie in öffentlichen Grünflächen gelegen sind, durch Feldgehölzpflanzungen in unregelmäßiger Anordnung mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je 200 qm Grundfläche ist entsprechend der Auswahlliste 1 ein Stammbusch / Heister sowie je 2 qm 1 Gehölz zu pflanzen. In die Pflanzungen ist je 150 qm Grundfläche jeweils ein Baum 1. Ordnung aufzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich des Spielplatzes ist eine Integration der Pflanzflächen in das Spielgeschehen zulässig.

9.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" zu ihren Rändern mit einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen (freiwachsende Baumhecke gemäß Auswahlliste 1 oder Baumreihe gemäß Auswahlliste 5). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

9.3 Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf

9.3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße 1 eine Baumallee aus großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang mind. 25 - 30 cm) anzulegen. Es sind mindestens 85 Laubbäume gemäß der Auswahlliste 5 in einem Abstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Unterpflanzung hat mit Rasen oder Bodendeckern gemäß Auswahlliste 2 zu erfolgen.

- 9.3.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die Parkflächen innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße 1 so durch Anpflanzungen zu gliedern, dass im Regelfall Gruppen von je 5 Parkplätzen nach Norden und Süden mit einem 2,5 m breiten und max. 80 cm hohen Pflanzstreifen (Heckenpflanzen gemäß Auswahlliste 4) eingefasst sind. Die festgesetzten Wertstoffsammelplätze innerhalb der Nord-Süd-Allee sind, sofern sie nicht unterirdisch angelegt werden, in gleichartiger Weise einzuzüchten. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind jeweils in der Mitte der innerhalb der mit dem Index C gekennzeichneten Wendeplätze je ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) oder zwei mittelkronige Bäume (Hochstämme) gemäß der Auswahlliste 5 zu setzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit einem Radius von jeweils mind. 2 m auszubilden.
- 9.3.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind im Bereich der mit dem Index A gekennzeichneten Platzfläche mindestens 12 Laubbäume (Hochstämme) gemäß Auswahlliste 7 zur Gliederung der Platzfläche zu pflanzen. Des Weiteren sind an dem Nord-, dem Ost- und dem Südrand dieser Freifläche Baumreihen von jeweils 7 Laubbäumen (Hochstämme, säulenförmig) gemäß Auswahlliste 8 zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sofern diese nicht bereits mit Pflanzgeboten gemäß der Festsetzungen 9.3.1 bis 9.3.4 belegt sind, insgesamt mindestens 90 klein- und mittelkronige Bäume (Hochstämme) gemäß der Auswahlliste 6 zu setzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Bereich der Senkrechtparkplätze sind mindestens 10 qm groß, die Baumscheiben der Längsparkplätze mindestens 4 qm groß auszubilden.
- 9.3.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist in der dem Meerbusch Gymnasium zugeordneten Stellplatzanlage nach jedem 5. Stellplatz ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) gemäß Auswahlliste 5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellplatzanlage ist nach Osten und nach Westen mit einem je 2 m breiten Pflanzstreifen mit Sträuchern gemäß Auswahlliste 1 einzufassen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Öffnungen für Zufahrten und Durchgänge sind zulässig.

10 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 10.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind innerhalb der mit Index D gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen die bestehenden Einzelbäume (Kastanien, Platanen, Linden) zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft von Versiegelung auszunehmen. Baumverluste ab einem Stammumfang > 80 cm sind durch Pflanzung von Bäumen gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
- 10.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist innerhalb der mit Index E gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen die von freistehenden Obstbäumen auf einer Wiesenfläche geprägte Grünstruktur in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1 HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN

Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) im WA \diamond max. 0,4 m, in den übrigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets sowie im Mischgebiet max. 1,0 m über der Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.

2 GEBÄUDEHÖHEN

Gemäß § 9 (2) BauGB sind die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1 zu beziehen.

3 HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Gemäß § 9 (2) BauGB sind Auffüllungen des natürlichen Geländes bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche zulässig.

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. Es wird auf darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Gebiets "Am Strümper Busch" nach Auskunft des Rhein-Kreises Neuss im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises in den von sandigen Böden geprägten Bereichen des Plangebiets Überschreitungen der Vorsorgewerte für Schwermetalle nach Anhang 4.2 BBodSchV festgestellt worden sind.

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.

4 GRUNDWASSERSTAND

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

Der höchste gemessene Grundwasserabstand für den Bereich des Bebauungsplans liegt bei ca. 34,50 m NN im nördlichen Teil des Plangebiets. Dieser Wert steigt nach Süden bis auf etwa 35,5 m NN an. Das bedeutet, dass bei höchsten gemessenen Grundwasserabständen mit einem minimalen Flurabstand < 1 m zu rechnen ist. Aufgrund der örtlichen bodengeologischen Verhältnisse ist mit dem Auftreten von Vernässungen auch oberhalb der gemessenen Grundwasserstände zu rechnen.