

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Kellerschächte bis zu 1,0 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschossebene überschritten werden.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO sind Spielgeräte außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

### 3. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind die mit "G F L" zeichnerisch festgesetzte Fläche sowie die schraffiert gekennzeichnete Fläche daneben von jeglichen Aufbauten (z.B. Bänke, Lampen usw.) freizuhalten, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

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

### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die mit -XXX- gekennzeichneten Gebäudekanten (siehe Nebenzeichnung) bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das bewerte Schalldämm-Maß  $R'_{w}$  muss für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  $R'_{w,res}$ dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.  $R'_{w,res}$ dB	Büroräume u.ä.  $R'_{w,res}$ dB
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u. dgl.).  
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

In den Gruppenräumen, welche im Lärmpegelbereich III und höher liegen, sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

### 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "G" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, die mit "F" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten, die mit "L" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### 6. LANDSCHAFTSPFLEGE

#### 6.1 Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen fehlender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt mit Ballen, Mindeststammumfang 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standort- und Sortenauswahl sind mit der Stadt Meerbusch abzustimmen. Die Festsetzungen zum Fledermausschutz unter A.6.3 sind zu beachten.

#### 6.2 Vogelschutz

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zur Vermeidung der baubedingten Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit, die Baufeldräumung (v.a. Beseitigung von Gehölzen) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

#### 6.3 Fledermausschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind bei betroffenen Höhlenbäumen die Rodungsarbeiten Anfang Oktober im Vorfeld der Überwinterungsphase durchzuführen. Bäume mit Höhlen, in denen ein Besatz

nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann bzw. bei denen die Höhlen nicht kontrollierbar sind, sind stückweise abzutragen, das Stamm- bzw. Aststück mit Höhlen zu sichern und erschütterungsfrei zur weiteren Überprüfung zu entfernen. Bäume, bei denen der Höhlenbereich nicht gesichert werden kann, sind schonend zu Boden zu bringen (Winde, Anlehnen) und vorhandene Höhlen sofort zu kontrollieren.

Als Minimierungsmaßnahme für den möglichen Verlust bzw. eine mögliche Beeinträchtigung von Höhlenbäumen im Bereich der späteren Baumaßnahme, sind im Umfeld zwei Fledermauskästen anzubringen. Es werden hier wartungsfreie Fledermausflachkästen empfohlen. Die ideale Höhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Es ist darauf zu achten, dass die Fledermäuse den Kästen frei anfliegen können. Die günstigste Himmelsrichtung ist Süd bis Südwest. Die Fledermauskästen sind vor Beginn der Maßnahme aufzuhängen, damit im Bedarfsfall auch Ausweichquartiere zur Verfügung stehen.

#### 7. AUSBAU VON VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind zur Herstellung des Straßenkörpers in den an die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von max. 0,20 m und einer Tiefe von max. 0,30 m zulässig und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

## B. KENNZEICHNUNG

### ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

## C. HINWEISE

### 1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten. Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wird hingewiesen.

### 2. FLUGLÄRM

Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes NRW (Schutz vor Fluglärm), in der mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) zu rechnen ist.

### 3. 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 NRW wird verwiesen.

### 4. BODENSCHUTZ

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

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.

Vor Lagerung von Materialien bzw. vor Befahren von Flächen ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen bzw. zwischenzulagern. Der Boden ist in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden kann abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet werden bzw. deponiert werden. Der durch Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefergründig zu lockern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund ist tiefergründig zu lockern.

5. GRUNDWASSERSTAND

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

6. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL

Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen und Kampfmitteln liegen nicht vor. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

7. ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) wird hingewiesen.

8. REGENWASSERNUTZUNG

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises anzuzeigen (§ 13 (4) TrinkwV).

9. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalnetz einzuleiten ist.