

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist im Gewerbegebiet die Nutzungsart nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Bordellbetriebe

handelt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 und dem Gewerbegebiet Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "Ga/St" oder "GGa/GSt" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet WA5 festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB dem allgemeinen Wohngebiet WA5 zuzuordnen.

NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengerätehäusern - letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 qm Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen unzulässig, wenn es sich um Tore, Schranken oder sonstige Einbauten auf Privatstraßen handelt, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

LANDSCHAFTSPFLEGE

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind, wie zeichnerisch festgesetzt, 10 großkronige sowie 10 klein- bis mittelkronige standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume nach folgender Auswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben bzw. Pflanzflächen sind flächendeckend mit Bodendeckern / Stauden gemäß nachfolgender Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Befestigung der Pflanzflächen ist unzulässig.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gemäß BdB-Gütebestimmungen)

großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn - H., 3xv., 18 / 20

Tilia cordata - Winterlinde - H., 3xv., 18 / 20

klein- bis mittelkronige Bäume:

Acer campestre - Feldahorn - H., 3xv., 18 / 20

Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" - Kugel-Robinie - H., 3xv., 18 / 20

Sorbus aucuparia - Eberesche - H., 3xv., 18 / 20

Bodendecker / Stauden, niedrige Sträucher:

Lonicera nitida "Maigrün" - Heckenkirsche

Rosa "The Fairy" - Rose

Geranium endressii - Storchnabel

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit einer Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen ist Liguster (Ligustrum vulgare "Atrovirens", Heckenpflanzen, o. B., 8 TR, 60/100, 4 St / lfm) zu verwenden.

2 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Dränpflaster, splitt- oder rasenverfugte Pflaster- und Plattenbeläge, Rasengittersteine, wassergebunde Decke).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLUGLÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom

4.3.1974, BGBl. I S. 657). Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (vom 30.3.1971, BGBl. I S. 282) und der dazu erlassenen Schallschutzverordnung (Verordnung der Bundesregierung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5.4. 1974, BGBl. I S. 903) sind in Schutzzone 2 Schallschutzanforderungen festgesetzt. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des Anflugsektors 05. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu Bauvorhaben -auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw.- erforderlich, wenn die gem. § 12 (3) Nr. 2 Luftverkehrsgesetz vom 27.3.1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.4.2004 (BGBl. I S. 1027), festgesetzten Höhen überschritten werden.

3. BAUDENKMAL

Die zeichnerisch mit D nachrichtlich übernommenen Baudenkmäler (Hohegrabenweg 40) unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW und sind in der Denkmalliste der Stadt eingetragen.

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.

Vor Lagerung von Materialien bzw. vor Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. 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 tiefgründig 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 tiefgründig zu lockern.

3. GRUNDWASSERSTAND

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

4. ERDBEBENZONE

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