A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist im mit ① gekennzeichneten Mischgebiet die Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die Oberkante der Eingangsfußbodenhöhe / Erdgeschossfußboden (OKE) der baulichen Anlagen darf gemäß § 18 (1) BauNVO nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage – jeweils gemessen in Höhe der Hauseingänge – liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Ga" und „St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulassig.

4. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Mischgebiet nach § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, eingegrünten Standorten für Abfallbehälter und Gartenpavillons bis zu einer Größe von max. 8 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. ERHALT VON BÄUMEN

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

6. PFLANZBINDUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume entsprechend der nachfolgenden Liste standortgerechte oder kulturraumtypische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Hochstamm 18/20, 3x verpflanzt)

Pflanzenliste - Bäume -

Acer ginnala	Feuer- Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel- Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden- Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn

Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zulässig zur Versickerung des Dachwassers sind Flächen, Mulden-, Rigolen- bzw. Rohrversickerungen. Sonstige befestigte Flächen wie Stellplätze, Wege, Plätze, Terrassen sind über sickerfähige Oberflächenbefestigungen bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBl I Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luft -VG- 136,00 m üNN gemäß den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971 die festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

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 UND BODENSCHONENDE GESTALTUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181. 601-6821, Fax 02181. 601-6899, unverzüglich zu informieren.