

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Mischgebiete: (§ 6 BauNVO)

In den mit MI bezeichneten Baugebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die unter Nr. 4 genannte Art der Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, und aus der Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u.a.) keine Bedenken bestehen.

~~Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen, für die eine abweichende Bauweise (a B) festgesetzt ist, ist darüber hinaus gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) nicht zulässig.~~

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind alle Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete: (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nrn. 4 - 6 BauNVO nicht zulässig.

~~2. Abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG~~

~~In den mit "a B" bezeichneten Mischgebieten (MI) können bauliche Anlagen mit einseitigem (halboffene Bauweise) oder beidseitigem Grenzanbau (geschlossene Bauweise) errichtet werden.~~

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG sowie § 21 a (5) BauNVO):

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen mit Ga, ~~HG~~ oder St gekennzeichneten Flächen zulässig.

~~Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.~~

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten ~~und mit GR und LR gekennzeichneten~~ Flächen sind mit einem ~~*Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der~~ jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, das die Verlegung sowie die ständige Zugänglichkeit zur Wartung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den jeweiligen technischen Richtlinien ermöglicht. ~~* Geh-, Fahr- und~~

5. Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG) und Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG) in den Mischgebieten

~~5.1 Anpflanzungen~~

~~Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 a BBauG mit Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei sind alle 10 lfdm. Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mindestens je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.~~

~~Es sind folgende, einheimische Sträucher und Gehölze zu verwenden:~~

~~I. Bäume~~

~~Buche
Stieleiche
Traubeneiche
Roteiche
Lärche
Kiefer
Sandbirke
Winterlinde
Esche
Hainbuche
Korkenzieherweide~~

~~II. Sträucher~~

~~Eberesche
Zitterpappel
Faulbaum
Geißblatt
Salweide
Weißdorn
Schlehe
Häsel
Hundsrose
Hartriegel~~

5.2 Erhaltung von Bäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen für die Erhaltung von Bäumen ist der dort vorhandene Baumbestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ist eine Erhaltung nicht mehr

möglich, sind Ersatzpflanzungen entsprechend Ziffer 5.1 vorzunehmen.

- 5.3 Auf den Baugrundstücken ohne Pflanzgebot, für die eine geringere GRZ als 0,7 festgesetzt ist, sind mindestens 30 % - bei einer GRZ bis 0,8 mindestens 20 % - der Grundstücksfläche flächendeckend entsprechend Ziffer 5.1 zu bepflanzen (Sträucher, Bäume, Rasen, Wiese, Blumen etc.).

Ausnahmen: Bei Flächen, die als Arbeits- oder Lagerflächen für Läden und gewerbliche Betriebe sowie für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten benötigt werden, kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen von einer Bepflanzung teilweise abgesehen werden:

- zusätzliche Dachbegrünung und/oder
- Begrünung senkrechter Wandflächen und/oder
- Anordnung von Pergolen mit Rankpflanzen

- 5.4 Auf je 150 qm desjenigen Flächenanteils, der von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf (vgl. § 19 (2) BauNVO), ist je 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm analog Ziffer 5.1 zu pflanzen.

- 5.5 2/3 der Dachflächen eingeschossiger baulicher Anlagen über insgesamt 20 qm Dachfläche müssen flächendeckend bepflanzt werden (Rasen, Wiese, Blumen, Bodendecker, Sträucher etc.)

Ausnahmen: Wenn besondere Umstände aufgrund der Nutzung der baulichen Anlage einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen von einer Bepflanzung teilweise abgesehen werden:

- zusätzliche ebenerdige Bepflanzungen und/oder
- zusätzliche Baumpflanzung und/oder
- Begrünung senkrechter Wandflächen.

- 5.6 Für den Bereich von Unterflurgaragen (vgl. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen) gelten die Festsetzungen der Ziffern 5.1, 5.3 und 5.4 entsprechend.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf in den Baugebieten nicht mehr als 0,60 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen abhängig von den zulässigen Geschosßzahlen und den Baugebieten folgende Höhen über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) nicht überschreiten:

Baugebiete	zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Firsthöhe (FH) über OKE in m
WR	I	9,00
WA	II	10,00
WA	III	12,50
MI	I	4,50
MI	II	11,00
MI	III	13,50

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen abhängig von den zulässigen Geschosßzahlen und den Baugebieten folgende Höhen über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) nicht überschreiten:

Baugebiete	zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Traufhöhe (TH) über OKE in m
WR	I	4,00
WA	II	6,50
WA	III	9,30
MI	I	3,00
MI	II	7,00
MI	III	9,80

C. Hinweise

1. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm

Im Planungsgebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt ca. 400 - 800 m außerhalb der im Landesentwicklungsplan IV dargestellten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 62 dB (A). Aus diesem Grunde können Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R_w der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB (A) betragen.

2. Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in den noch nicht förmlich festgestellten Wasserschutzzonen III A der Wassergewinnungsanlagen Werthof und Rheinfähre der Stadtwerke Krefeld AG sowie des Wasserwerkes Lank der Stadt Meerbusch.

3. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.