

A. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Dorfgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 5 (2) Nr. 1, 4, 6, 7 und 9 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetrieb Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im MD-Gebiet in den Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Kellerschächte) bis zu 1,0 m zulässig.

2.2 Rückwärtige und seitliche Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO dürfen rückwärtig und seitlich festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 4 m überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

4. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 qm Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Straßenverkehrslärm und Luftverkehrslärm

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus ist gemäß Eintrag im Plan für einen Bereich des Baugebiets entlang der Straße Zur Rheinfähre Lärmpegelbereich (LBP) IV festgesetzt.

Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-IV sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen. Das bewerte Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ muss für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in der Nacht	Beurteilungs-(Mittlungs-)pegel Tag	Aufenthaltsräume in	
			Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume	Bürräume
	dB(A)	dB(A)	$R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,res}$ dB
III	51-55	61 - 65	35	30
IV	56-60	66 - 70	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten

Außenbauteiles

(Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.).

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Im Plangebiet sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Aufenthaltsräume deren Fassadenbereiche im Lärmpegelbereich IV liegen, ist durch mechanische Lüftungsgeräte sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleistet wird.

- 5.2 Von den vorausgegangenen Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

6. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein gleicher Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang von 18/20 cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. ANPFLANZUNG VON EINZELBAUM UND HECKE

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist für den zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Baum ein standortgerechter Baum (einheimischer Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm, Mindeststammumfang von 18/20 cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche mit einer einreihigen Heckenpflanzung aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahme sind Sträucher und Heister in Art, Qualität und Anordnung gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden. Die Hecke kann als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke ausgebildet werden. Die Höhe der Hecke ist auf mind. 1,5 m bis max. 2 m zu beschränken.

Auswahlliste:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Pflanzqualität oB 80-100

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW sind Fassaden zu mindestens 80 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Verblendmauerwerk auszuführen.

Als Material ist rotes bis braunes Verblendmauerwerk zulässig. Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.

In den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbezogenen Baugrenzen sind bauliche Einfriedungen nur im Material des zugeordneten Hauptgebäudes oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942), wird hingewiesen.

2. DEICHSCHUTZZONEN

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt zu etwa 2/3 der Fläche innerhalb der festgesetzten Deichschutzzonen II und III und tangiert die Zone I des Banndeiches des Rheins gemäß § 2 der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern erster Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung (DSchVO) - vom 2. August 2000 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Nr. 32, vom 10. August 2000). In den §§ 3 bis 5 DSchVO sind die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Verbote von Vorhaben nach den Zonen III, II und I geregelt. Diesbezügliche Genehmigungsanträge bzw. Anträge auf Befreiung von Verboten sind bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

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 NRW wird verwiesen.

2. GRUNDWASSERSTAND

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

3. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL

Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen und Kampfmittel liegen nicht vor.

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben 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.

4. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62-67 dB (A) auftreten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen.

5. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

6. ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.