

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 5 (2) Nr. 4, 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (1) BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können gemäß § 23 (3) BauNVO mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen sowie Vor- und Anbauten auf einer Breite von insgesamt bis zu 4,00 m um höchstens 2,00 m überschritten werden.

3 Stellplätze und Garagen

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

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Flächen von Garagenzufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

4 Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße in die Straße Am Rheinblick eine Fläche zur Bereitstellung von Müllbehältern u.ä. festgesetzt.

5 Pflanzbindungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen G1 und G2 die folgenden Pflanzmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzbindung G1: Die im Plan festgelegte Fläche ist auf einer Tiefe von 1,0 m mit Hecken- oder Strauch-

gewächsen zu bepflanzen.

Pflanzbindung G2: Die im Plan festgelegte Fläche für Müllbehälter ist in geeigneter Weise einzuhausen und zu begrünen.

Es sind nur folgende standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden:

Sträucher: Feldahorn, Waldrebe, Weißdorn, Kratzbeere, Hartriegel, Schneeball, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Hopfen, Mandelweide, Holunder, Salweide, Hasel, Stechpalme, Eibe

Bäume: Stieleiche, Bruchweide, Buche, Korbweide, Hainbuche, Esche, Pappel, Bergahorn, Schwarzpappel, Feldulme, Baumweide, Vogelkirsche, Silberweide, Lärche sowie Obstbäume

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist auf den nicht überbauten oder mit Pflanzbindungen versehenen

Grundstücksbereichen je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Im Bereich der inneren Erschließungsstraße sind drei Einzelbäume zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke Bäume ab einem Stammumfang von 0,6 m, gemessen in 1.0 m Höhe dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn Bäume durch Blitzschlag oder Alterung abgestorben sind oder die Standsicherheit von Bäumen nicht mehr gegeben ist, dies gutachterlich nachgewiesen wird und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Dabei sind Bäume im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird zur inneren Erschließung ein Geh- und Fahrrecht "GR, FR" zugunsten der Grundstückseigentümer sowie ein Leitungsrecht "LR" zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1 Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (EFH) darf höchstens 0,30 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) liegen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu Bauvorhaben - auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw. - erforderlich, wenn die gem. § 12 (3) Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 62 - BGBl. III 96-1), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205), festgesetzten Höhen überschritten werden.

2 Deichschutzzonen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in den festgelegten Deichschutzzonen I, II und III 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 02.08.2000. In den §§ 3 bis 5 der DschVO sind die genehmigungspflichtigen Vorhaben und die Verbote von Vorhaben nach den Zonen III, II und I geregelt. Diesbezügliche Genehmigungsanträge bzw. Anträge auf Befreiung von Verboten sind bei der Bezirksregierung, Dezernat 54 zu stellen. Die Bekanntmachung der DschVO erfolgte im Amtsblatt Nr. 32, 182. Jahrgang vom 10.08.2000. ~~Anmerkung: Die Begrenzungslinie der landseitigen Schutzzone I ist im Plan nicht dargestellt. Sie verläuft 1,0 m parallel zum landseitigen Deichfuß.~~ Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass sich im Zuge der durch den Deichschutzverband Meerbusch- Lank geplanten Deichsanierung die Deichschutzzonen weiter landeinwärts verschieben können.

C. HINWEISE

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der (noch) nicht festgesetzten Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

2 Versickerung von Niederschlagswasser

Neben einer Versickerung von Oberflächenwasser durch wasserdurchlässige Beläge von Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wird eine Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser bei entsprechender Eignung des Baugrundes empfohlen.

3 Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan festgelegten Lärmschutzzone C des Verkehrsflughafens Düsseldorf. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62- 67 dB (A) auftreten. Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern o.a.) werden empfohlen.

4 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.