

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen unzulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässigen Ausnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. A.I.3) bedingt ist.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

##### *Baugrenzen*

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Kellerschächte) bis zu 1,0 m auf einer Länge von maximal 4,0 m zulässig.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschosebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 4,0 m an den gartenseitigen Baugrenzen zulässig.

#### 4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

#### 5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, offenen Schwimmbecken, Pergolen, Einfriedungen, Mülltonnenschränken und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück – ausgeschlossen.

Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

#### 6. LANDSCHAFTSPFLEGE

##### 6.1 *Erhalt von Bäumen*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) 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 an gleichem Standort, die gleiche Art als Hochstamm 18/20 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

#### 6.2 *Anpflanzung von Einzelbäumen und Hecken*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume in einem Mindestumfang von 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **Auswahlliste:**

Schwedische Mehlbeere, gew. Eberesche, Vogelkirsche.

Die Beetflächen sind mit einheimischen Stauden oder Kräuter (z. B. Lavendel, Salbei, Pfefferminze) zu bepflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit ein- bis zweireihigen Heckenpflanzungen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmen sind Hecken in Art, Qualität und Anordnung gemäß nach folgender Auswahlliste zu verwenden. Die Hecken können als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken ausgebildet werden. Die Höhe der Hecken wird auf 2,0 m festgesetzt.

##### **Auswahlliste:**

###### Hecken

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose.

###### Pflanzqualitäten:

Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125 cm

Pflanzung im Abstand von 1 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt

#### 6.3 *Dachbegrünung*

Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.

Verglaste Flächen, Terrassen und techn. Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z. B. Photovoltaikanlagen).

## **II. Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB**

### 1. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

### 2. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf das Niveau der Verkehrsfläche anzuheben bzw. abzutragen.

Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten;

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

## **III. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

### 1. DACHFORM

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Attika liegen,

gelten als Flachdächer.

Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung.

## 2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW sind die Fassaden in weißem Putz auszuführen.

Für die untergeordneten Flächen sind Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist eine bauliche Einfriedungen im Material des zugeordneten Hauptgebäudes in einer Höhe von 1,0 m zu errichten. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur blickdichte Zäune, Hecken, oder bauliche Einfriedungen im Material des zugeordneten Hauptgebäudes in einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur blickdichte Zäune in einer Höhe von 2,0 m zu errichten.

In den rückwärtigen Obergeschossen sind Fensteröffnungen unzulässig.

## B. KENNZEICHNUNG

### ERDBEBENZONE

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

## C. HINWEISE

### 1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

### 2. 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.

### 3. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden.

4. GRUNDWASSERSTAND

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

5. 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.

6. ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) wird hingewiesen.