

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind, mit Ausnahme der mit Index ① gekennzeichneten WR-Gebiete, nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 für Terrassen (siehe textliche Festsetzung Nr. A.I.3) bedingt ist.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Kellerschächte) bis zu 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschosebene überschritten werden.

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.

Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "UG" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Lüftungsaufbauten von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze unzulässig.

6. LANDSCHAFTSPFLEGE

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in dem mit Index **A** festgesetzten Reinen Wohngebiet zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 3 einheimische bodenständige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist in den mit Index **B** festgesetzten Reinen Wohngebieten pro Baugrundstück ein einheimischer bodenständiger Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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. Die Hecken können als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken ausgebildet werden. Die Höhe der Hecken ist auf mind. 1,5 m bis max. 2 m zu beschränken.

Unterirdische Garagen (UG) sind, soweit sie nicht überbaubar sind, mit einer mindestens 0,5 m tiefen kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen oder standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

1. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte -, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Aufbauten für Aufzüge um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 1,0 m von der Vorderkante der straßenseitigen Fassaden zurückbleiben.

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. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

3. HÖHENLAGE TIEFGARAGE

Die Oberkante unterirdischer Garagen (UG) muss mind. 0,50 m unter natürlichem Gelände liegen.

III. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

1. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis zu versickern.

Ist durch eine zu geringe Größe der Freiflächen des Baugrundstückes die Einhaltung der geltenden Grenzabstände nicht gewährleistet, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal zulässig.

2. REGENWASSERNUTZUNG

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 13 (4) TrinkwV ist die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

3. 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.

B. KENNZEICHNUNGEN

1. KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHE

In dem durch Randsignatur **XXX** gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche.

2. ERDBEBENZONE

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

C. HINWEISE

1. WASSERSCHUTZZONE

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

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 Kampfmitteln 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.

7. VOGELSCHUTZ

Im Plangebiet sind Vorkommen verschiedener geschützter Vogelarten möglich. Gehölzarbeiten sind daher zur Vermeidung von Tötungen einzelner Vögel nur außerhalb der Brutzeiten, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

8. FLEDERMAUSSCHUTZ

Im Falle eines Gebäuderückbaus ist das Auftreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) auch i.V.m. § 44 (5) BNatSchG wegen möglicher Zwergfledermausvorkommen nicht ausgeschlossen. Daher muss im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung eines Rückbaus eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgen, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beurteilen und gegebenenfalls hierfür erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive verzogener Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 (5) BNatSchG festzulegen.

