

Anlage 2 zur Vorlage FB4/0267/2015

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Reines Wohngebiet (WR)
Gemäß § 3 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig:
Wohngebäude
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
Gemäß § 3 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen unzulässig:
Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienliche Anlagen für technische, kulturelle, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die gemäß § 10 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zutreffenden Ausnahmen (siehe technische Festsetzung Nr. A.1.3) bedingt ist.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Baugrenzen
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist, mit Ausnahme der mit Index 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, die Überschreitung der Baugrenzen durch Vorzeichen und Kellerschicht bis zu 1,0 m auf einer Länge von maximal 4,0 m zulässig.
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gekennzeichnete festgesetzte Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschossebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 3,0 m gemessen ab der zugehörigen Hauswand zulässig.
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen strabenspezifisch festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundflächen, mit Ausnahme der mit Index 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, nur durch Wintergärten, Balkone oder Anbauten in Gebäudeweise um max. 2,5 m auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudebreite überschritten werden.
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit 'GR' bzw. 'GAR' gekennzeichneten festgesetzten Flächen zulässig.
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit 'GR' bzw. 'GAR' gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Gemeinschaftsanlagen sind damit Index 1 gekennzeichneten WR-Gebiet zuzuordnen.
5. NEBENANLAGEN
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielflächen, abseits abendigen Spielplätzen bis zu 8 m² Grundfläche, offenen Schwimmbädern, Pergolen, Einfriedungen, Mülltrenneinrichtungen und Gartengläsern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschrieben.
Darüberhinaus sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschrieben.
6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "GR, FR, LR" gekennzeichneten festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlagen sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.
7. LANDSCHAFTSPELLE
Gemäß § 13 (1) Nr. 25 BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge Blattschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standortfestigkeit nicht möglich, so ist an gleichem Standort, die gleiche Art als Hochstamm 1/20 fachgerichtet zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 16220 zu schützen. Baustelleneinrichtungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronenkränze sind nicht zulässig.
B. Festsetzungen gemäß § 8 (3) BauGB
1. GEBÄUDEHÖHEN
Die festgesetzte max. Gebäudehöhe beziehen sich auf die Fahrhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe der Hausangänge - bei mehreren Hausangängen in Höhe der strabensseitigen Gebäudemitte.
2. HÖHENLAGE DES GELÄNDES
Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf dem Niveau der Vertikalfläche anzugeben bzw. anzutragen. Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beibehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
B. KENNZEICHNUNG
ERDBEZUGSZONE
Das Plangebiet liegt in der Erdbezugszone 1. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.
C. HINWEISE
1. WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgegebenen Wasserschutzzone III-B der Wasserversorgungsanlage - Rheinbrunn. in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wasserversorgungsanlage Lark-Lutten.
2. BODENKUNDLICHE PFLEGE
Bei den Arbeiten archäologischer Bodenunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aufzählung Osterath, Gut Eidel, An der B 464, 51491 Osterath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02208 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.
3. BODENSCHUTZ
Die Belastung des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugelbietes.
Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Bauwerksfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigten Oberboden getrennt gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründung als Zwischenbegründung abgegrenzt werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden. Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen werden sollen dabei als Vegetationsflächen unbrutt werden.
Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und "18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sollten beachtet werden. Unzulässige Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Gründlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründung als Zwischenbegründung eingespart werden.
4. GRUNDWASSERSTAND
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
5. ABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL
Hinweise auf das Vorhandensein von Ablagerungen und Kampfmitteln liegen nicht vor. Sind bei der Durchführung der Bauarbeiten beim Erdweits aufgetauchte Metallfunden festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeeidungsdienst NRW zu verständigen.
6. ERNEUERBARE ENERGIEN
Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) wird hingewiesen.
7. ARTENSCHUTZ
Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten möglich. Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Verbot, wild lebende Tierarten der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten sowie Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, ist erforderlich zu sichern oder freie Fortfluchtwege und Rückzugsorte zu beschließen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG). sind Gehzäune nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, die heißt nicht zwischen 1. März und 30. September.
An kindertagesstätten sind Quarzsteine (Flüchlerarten) zu verletzten oder zu töten, ist erforderlich zu sichern oder diese in Artenschutzplan (Kilometer 8, Stück, Bochum, Januar 2015, Nummer 8, S. 12f.) genannten Maßgaben zu beachten"



Das Koordinatensystem der Kartengrundlage in Planungsbereich ist in ETRS'89. Die Höhen beziehen sich auf N.N.

- Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WR Reines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, höchstens
TH:6,00 m Traufhöhe in Metern
FH:8,80 m Firsthöhe in Metern
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
E nur Einzelhäuser zulässig
A nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
[red box] Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
[shaded box] Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für das mit Index 1 gekennzeichnete Baufeld
[G] Fläche für Gemeinschaftsgaragen für das mit Index 1 gekennzeichnete Baufeld
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
G mit Gehrecht zugunsten zu belastende Flächen
F mit Fahrrecht zugunsten zu belastende Flächen
L mit Leitungsrecht zugunsten zu belastende Flächen
ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
[green circle] Erhaltung von Einzelbäumen
SONSTIGE PLANZEICHEN
[double line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
[black dot] Fahrbahnpoller

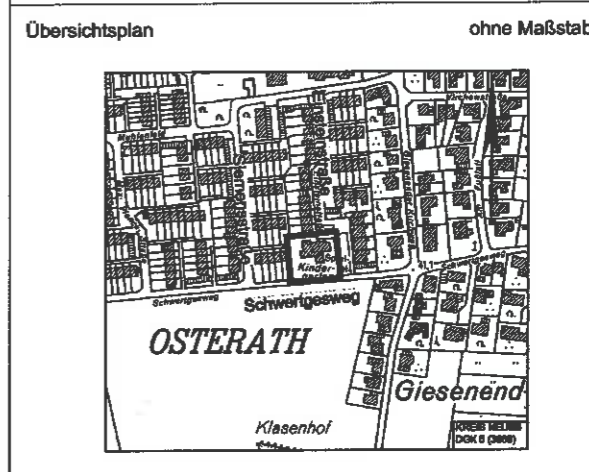


Table with 4 columns: Bestandsangaben, Für den Planentwurf, Die geotechnische Einzelqualität der städtebaulichen Planung wird beschriebe, and Rechtsgrundlagen. It details planning decisions for plots 1, 2, 4.2, and 5, including zoning, height, and legal references.

Stadt Meerbusch logo and title: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 Meerbusch - Osterath im Bereich des Kindergartens "Knirpsmühle". Includes 'Gemarkung Osterath Flur 17' and 'Maßstab 1:500'.