

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind 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 ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind unzulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

- 1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist mit Ausnahme der mit Index **2** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf in den mit Index **1** gekennzeichneten Baugebieten die zulässige Grundfläche und ihre nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Erker, Risalite und Vordächer um maximal 0,5 m auf einer Länge von maximal der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

3.2 *Gartenseitige und seitliche Baugrenzen*

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten, Balkone oder Anbauten in Glasbauweise um maximal 2,5 m, auf einer Länge von maximal der halben Gebäudebreite überschritten werden.

- 3.3 Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen gartenseitig und seitlich festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Terrassen in Erdgeschoss- oder Souterrainebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

4. NEBENANLAGEN

- 4.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Gartenhäuser bis 6 m² Grundfläche, offenen Schwimmbecken, überdachten Freisitzen, Pergolen, Mülltonnenschränken und Einfriedungen - ausgeschlossen.

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

- 4.3 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen unzulässig, wenn es sich um Tore, Schranken oder sonstige Einbauten (Parkbuchten, Pflanzbeete etc.) auf privaten Zuwegungen handelt, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- 5.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der bauordnungsrechtlich zulässigen Flächen und innerhalb der mit „**St**“ bzw. „**Ga**“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen je Baugrundstück maximal in der Breite von 3,0 m befestigt werden.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

- 6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit „**G F L**“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie einem Leitungsrecht und daran gebundenen Geh- und Fahrrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 6.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit „**G F**“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
- 6.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit „**L 1**“ zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 6.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit „**L 2**“ zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel, über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung,
 - Einleitung aggressiver Abwässer,
 - sonstige Einwirkungen, die den Bestand gefährden oder beeinträchtigen.

Der besonderen Zustimmung durch den Leitungsträger bedürfen:

- Freileitungen der Leitung
- Sprengungen in Leitungsnähe
- Niveauveränderungen im Schutzstreifen.

Abstimmungen mit dem Leitungsträger sind erforderlich bei:

- Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie sonstiger Baumaßnahmen, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauerhafte Lagerung von Erdaushub, Bodenmaterialien oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
- Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit der EON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links des Trassenverlaufs angepflanzt werden; der Trassenverlauf muss sightfrei und begehbar bleiben.

7. LANDSCHAFTSPFLEGE

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- 7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich und der öffentlichen Verkehrsfläche - Planstraße A mindestens 20 mittelkronige Einzelbäume sowie in der Lötterfelder Straße/Laacher Weg mindestens 4 mittelkronige Einzelbäume nach folgender Auswahlliste und Pflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ergibt sich aus der Detailplanung der Erschließungsstraße.

Die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume auf dem Parkplatz der Planstraße E sind ebenfalls nach folgender Auswahlliste und Pflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle textlich und zeichnerisch festgesetzten Bäume sind jeweils mit Bodendeckern in Baumscheiben der Größe 2,0 m x 2,0 m gemäß folgender Auswahlliste und Pflanzqualitäten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste:

Straßenbaumbepflanzung

Vogelkirsche, Kirsche/Zierkirsche, Säulen-Ulme, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere

Pflanzqualitäten

Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm

Unterpflanzung der Baumscheiben

Kriechspindel, Efeu, Bodendecker-Rosen, Niedrige Purpurbeere, Heckenmyrthe

Pflanzqualität

Sträucher, mind. 2x verpflanzt, 100-125 cm, Pflanzung im Abstand von 1,0 m

- 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit dem Index **A** mit ein- bis zweireihigen Heckenpflanzungen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmen sind Sträucher und Heister 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 muss mindestens 1,8 m betragen.

Auswahlliste:

Sträucher

Rotbuche

Pflanzqualitäten

Sträucher, mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125 cm

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

- 7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit dem Index **B** mit ein- bis zweireihigen Heckenpflanzungen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmen sind Sträucher und Heister 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 muss mindestens 1,2 m betragen. Die Heckenpflanzung darf durch Zugänge zu den Grundstücken sowie Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen unterbrochen werden.

Auswahlliste:

Sträucher:

Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Rotbuche, Liguster

Pflanzqualitäten:

Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125 cm

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

7.4 *Dachbegrünung*

Garagendächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, Ausgabe 2008) entsprechen.

II. **Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB**

BEDINGTE FESTSETZUNG

Gemäß § 9 (2) BauGB ist die bestehende Erschließung des Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 1013 über den bestehenden Parkplatz (Flurstück 603) sowie die bestehende Wegeparzelle (Flurstück 386) mit Anbindung an die Niederdonker Straße nur bis zur Fertigstellung der neuen privaten Verkehrsfläche (Planstraße D) zulässig.

III. **Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB**

GEBÄUDEHÖHEN

1. Gemäß § 9 (3) BauGB wird die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG) auf mindestens 15 cm über der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Gemäß § 9 (3) BauGB beziehen sich die festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen und die festgesetzte Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF EG) auf die Fahrbahnachse der zugeordneten Verkehrsfläche, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges - bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte -, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.
3. Gemäß § 9 (3) BauGB darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 1,0 m von der Vorderkante der straßenseitigen Fassaden zurückbleiben.

IV. **Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

1. **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
 - 1.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der mit Index **3** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist in den Stingesbach einzuleiten.
 - 1.2 Das auf allen übrigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Kanal einzuleiten.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind die Außenwände der Wohngebäude in weißem oder grauen Putz auszuführen. Zulässig sind Farben der RAL Farbpalette mit den Nummern 7001, 7035, 7040, 9002, 9016.

2.2 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind für die Außenwände der Wohngebäude auch folgende Materialien bis zu einem Anteil von höchstens 30% der Wandflächen zulässig:

- Verblender in der Farbtönen gemäß RAL 7001, 7015, 7016, 7040
- Holzverkleidungen in den Farbtönen gemäß RAL 7001, 7015, 7016, 7040, 8003, 8024, 8028
- Titanzinkverblendungen.

Kombinationen davon sind ebenfalls zulässig.

2.3 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen in gleichem Material, gleichem Materialanteil und gleicher Farbgebung auszuführen.

2.4 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind geneigte Dächer mit anthrazitfarbenen und grauen Dacheindeckungen auszuführen. Zulässig sind Farben der RAL Farbpalette mit den Nummern 7001 und 7016. Dachdeckungen aus glänzenden Materialien und Farben sind unzulässig.

Bei den Dächern von Zwerchgiebeln, Risaliten und Dachaufbauten ist auch eine Eindeckung mit Titanzinkblech zulässig. Solarthermische und photovoltaische Anlagen sind zulässig.

2.5 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit gleicher Dachneigung, in gleichem Material, gleichem Materialanteil und gleicher Farbgebung auszuführen.

2.6 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW sind Einfriedungen nur als Stahlmatten bzw. Maschendrahtzaun und nur an den gartenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

2.7 Von den gestalterischen Festsetzungen kann in den mit Index 4 gekennzeichnetem überbaubaren Grundstücksflächen abgewichen werden, wenn es sich um Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen handelt.

3. ARTENSCHUTZ

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung und Störungen von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit, die Baufeldräumung (v.a. Beseitigung von Gehölzen) im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

B. KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE

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

C. HINWEISE

1. FLUGLÄRM

Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf.

Um die Auswirkungen von Überflugeräuschen so gering wie möglich zu halten, werden folgende, vorsorgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- Fenster der Schallschutzklasse 3 oder höher für Fenster von Wohn- und Schlafräumen und
- Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen für Räume, in denen regelmäßig geschlafen wird, wie Schlaf- und Kinderzimmer.

2. 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.

3. 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 02206/90300, Fax 02206/903022, unverzüglich zu informieren.

Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

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 derzeit nicht vor. Sollten Altablagerungen und/oder Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die Stadt Meerbusch bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

6. KLIMASCHUTZ

Es wird empfohlen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom und Wärme zu verwenden:

- Erdwärme- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Holzpelletfeuerungsanlagen
- Nano- bzw. Mikro-BHKW's
- PV-Anlagen inklusive zugehöriger Solarstromspeicher
- solarthermische Anlagen zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Kaminöfen zur Verwendung nachwachsender Rohstoffe sind zulässig
- weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Kleinwindanlagen sind unzulässig.

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG vom 7. August 2008, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 21. Juli 2014) wird hingewiesen.

7. REGENWASSERNUTZUNG

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 (4) Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

8. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und andere) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Stadtplanung und Bauaufsicht, Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch-Lank-Latum eingesehen werden.

9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Meerbusch und einem der Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).