

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Im Plötschen **im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp**

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A.1 FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 i. V. m. §1 BauNVO**

##### **Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässige Ausnahme für Terrassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2) bedingt ist. Die maximale GRZ darf im Übrigen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO 0,6 jedoch nicht überschreiten.

##### **2.2 Vollgeschoss**

Bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldachs liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

### 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

#### gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Bezugshöhe in m ü. NN der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße1), bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges – bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte –, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse sind in m ü. NN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 4. BAUWEISE

#### gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt:

-o- Offene Bauweise

-aB- Abweichende Bauweise

Es wird eine einseitige Grenzbebauung auf der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung NRW einzuhalten. Liegt die östliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.

### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

#### gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

#### 5.1 Vordere, straßenseitige Baugrenzen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis max. 0,50 m auf einer Länge bis max. 50% der Gebäudebreite für Risalite und Vordächer zulässig.

#### 5.2 Rückwärtige, straßenabgewandte Baugrenzen

Eine Überschreitung der von der Erschließungsstraße aus gesehen rückwärtigen festgesetzten Baugrenze ist bis max. 1,0 m für Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile auf einer Länge bis max. 50 % der Gebäudebreite zulässig. Für Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist auf dieser Länge eine Überschreitung um bis zu 2,0 m zulässig.

Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 3 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

## **6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO**

- 6.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie im Bereich von Garagenzufahrten zulässig.

## **7. NEBENANLAGEN**

**gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO**

- 7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, offenen Schwimmbecken, überdachte Freisitze, Pergolen, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück – ausgeschlossen.
- 7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

## **8. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

**gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 8.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit dem Index 1 sind Lärmschutzanlagen (Wall-Wand-Kombination) mit einer Gesamthöhe von 3,5 m über der Fahrbahnoberkante der L154 zu errichten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit dem Index 3 sind Lärmschutzanlagen (Wall-Wand-Kombination) mit einer Höhe von 4,0 m über der Höhe der jeweils östlich benachbarten Sportflächen zu errichten.

- 8.2 An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße (erforderliches  $R'_{w, res}$ ) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w, res}$ dB	Büroräume u.ä. $R'_{w, res}$ dB
III	61-65	35	30

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

### 8.3 Ausschluss öffentlicher Fenster

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (xxxxx) gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel hierzu stehen, ist der Einbau von öffentlichen Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) eingehalten werden.

## 9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.(1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW)

Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

## **A.2 F E S T S E T Z U N G E N gemäß § 9 (3) BauGB**

### **HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN**

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0, 40 m über der mittleren Bezugshöhe in m ü. NN der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.

Die mittlere Bezugshöhe in m über NN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.

Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse sind in m ü. NN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **B N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E**

### **WASSERSCHUTZZONE**

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

## **C H I N W E I S E**

### **1. 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 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

### **2. BODENSCHUTZ**

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Boden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

### **3. LANDSCHAFTSPFLEGE**

Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

#### **4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalnetz einzuleiten ist.

#### **5. GRUNDWASSERSTAND**

Um Feuchtschäden an den Wohngebäuden zu vermeiden, sollten Unterkellerungen und Tiefgaragen wasserdicht ausgebildet werden.

Der höchste gemessene Grundwasserabstand für den Bereich des Bebauungsplans liegt bei ca. 34,50m NN im nördlichen Teil des Plangebiets. Dieser Wert steigt nach Süden bis auf etwa 35,5 m NN an. Das bedeutet, dass bei höchstens gemessenen Grundwasserabständen mit einem minimalen Flurabstand <1 m zu rechnen ist. Aufgrund der örtlichen bodengeologischen Verhältnisse ist mit dem Auftreten von Verwässerungen auch oberhalb der gemessenen Grundwasserstände zu rechnen.

#### **6. ERNEUERBARE ENERGIEN**

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

#### **7. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße-21, EG, Raum-025 eingesehen werden.