

## **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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 16 (6) BauNVO um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässige Ausnahme von Terrassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.) bedingt ist. Die maximale GRZ darf im Übrigen gem. § 19 (4) Nr.1 BauNVO 0,6 jedoch nicht überschreiten.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TG) unterhalb der Geländeoberfläche bedingt ist.

#### **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

##### *Baugrenzen*

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

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten gartenseitige Baugrenzen nur durch Terrassen in Erdgeschosebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 2,0 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen nur durch eine Tiefgarage (TG) unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

#### **4. STELLPLÄTZE**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze ebenerdig nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### **5. NEBENANLAGEN**

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, Pergolen, Einfriedungen und Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.

6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden an den Gebäudefronten, die an den durch xx xx gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, 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.	Büroräume u.ä.
		$R'_{w, res}$ dB	$R'_{w, res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

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

Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w, res}$ ) nicht beeinträchtigt wird.

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

**GEBÄUDEHÖHEN**

Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE), als Bezugspunkt dient die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße.

### **III. Festsetzungen gemäß § 9 (1 und 4) BauGB**

1. Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.  
Hiervon ausgenommen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung.
2. **GESTALTUNG**  
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW sind als Fassadenmaterial Putz und rötlicher Klinker zulässig.  
Für die untergeordneten Flächen sind Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.
3. **BEPFLANZUNG**  
*Anpflanzung von Einzelbäumen und Hecken*  
Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW zeichnerisch als anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten festgesetzten Solitärbäume sind Hochstämme nachfolgender Auswahlliste zulässig.  
Auswahlliste:  
Baumhaseln (*Corylus colurna*), gew. Eberesche, Ahorn.  
Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Hecken der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 bis 1,8 m nicht unterschreiten.  
Auswahlliste:  
Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe.

### **B. KENNZEICHNUNG**

#### **ERDBEBENZONE**

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

### **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

#### **BODENDENKMAL**

Aufgrund der bereits erfolgten Untersuchungen ist im Plangebiet mit archäologischen Relikten zu rechnen. Um die vorliegenden Bodenfunde zu sichern, dürfen in den mit BD gekennzeichneten Bereichen keine Bodeneingriffe unterhalb der Höhe von 33.50 ü. N. N. erfolgen.

### **D. HINWEISE**

#### **1. WASSERSCHUTZZONE**

Das Änderungsgebiet liegt in zwei verschiedenen Wasserschutz- bzw. Einzugsgebieten. Der nördliche Teil liegt im Einzugsbereich E III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof und der südliche Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a 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

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4. GRUNDWASSERSTAND

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

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

6. ARTENSCHUTZ

Um möglicherweise im Plangebiet vorkommende brütende Vögel zu schützen, sind Gehölzarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September.

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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 in Wohnungen (sprich Aufenthaltsräume, bei Wohnungen sind dies Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern, WC und Hausarbeitsräumen) soweit als möglich an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, bzw. einen Teil der Fenster dieser Räume dort oder nachrangig an der Nordost- und Südwestseite vorzusehen.