

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 i. V. m. § 1 BauNVO**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO**

Vollgeschosse

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

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

- 3.1 Straßenseitig festgesetzte Baugrenzen dürfen auf den Baugrundstücken in Erdgeschosebene ausnahmsweise durch Vordächer mit einer Breite von max. 2,5 m und einer Tiefe von max. 2,5 m im Hauseingangsbereich überschritten werden.
- 3.2 Straßenseitig festgesetzte Baugrenzen dürfen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z. B.: Kellerlichtschächte) um max. 1,0 m auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.
- 3.3 Straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen dürfen auf den Baugrundstücken nur durch Terrassen in Erdgeschosebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 3,0 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

### **4. STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der mit "St / Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der mit „GSt“ zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Die Gemeinschaftsanlage ist dem mit Index 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

**5. NEBENANLAGEN**

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, Einfriedungen, Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

**gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Pro Wohngebäude ist nicht mehr als 1 Wohnung zulässig.

**7. GEH-, UND LEITUNGSRECHT**

**gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die zeichnerisch mit "GR, LR" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

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

**gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Schalldämmmaße der Außenbauteile

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (X III X) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen 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 innerhalb der entsprechenden Lärmpegelbereiche 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

Der Wert gilt auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

#### Ausnahmeregelung

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

## **9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, HECKEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW**

### 9.1 Erhalt von Bäumen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 0,80 m, bei mehrstämmigen Bäumen ab einem Stammumfang mindestens eines Stammes von 0,50 m dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder falls durch Baumaßnahmen ein Erhalt von Bäumen nicht möglich ist, müssen im Verhältnis 1:1 durch einen standortgerechten, landschaftstypischen Laubbaum entsprechend der Auswahlliste 1 in folgender Qualität ersetzt werden: 3xv, StU mindestens 18 cm.

### 9.2 Anpflanzung von Bäumen

Für die zeichnerisch als anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten festgesetzten Solitärbäume, die in der Qualität 3xv, StU mindestens 18 cm zu pflanzen sind, sind Bäume nachfolgender Auswahlliste 1 zulässig:

#### Auswahlliste 1:

Großkronige Bäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Mittelkronige Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*), Grauerle (*Alnus incana*), Roterle (*Alnus glutinosa*), Späths Erle (*Alnus x spaethii*)

Kleinkronige Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Obstbäume.

### 9.3 Anpflanzung von Hecken

Für die zeichnerisch als anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten festgesetzten Flächen sind Hecken der nachfolgenden Auswahlliste 2 zulässig:

Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m nicht unterschreiten. Es ist eine maximale Höhe der Heckenpflanzung von 0,8 m im Vorgartenbereich sowie 1,8 m in den seitlichen und rückwärtigen

Grundstücksbereichen zulässig.  
Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Anlage eines Mistweges möglich.

Auswahlliste 2:

Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe.

**10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN  
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

- 10.1 Fassadengestaltung  
Im Baugebiet ist als Fassadenmaterial Klinker und/oder Putz zulässig.  
Für die untergeordneten Flächen sind Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.
- 10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind mit Ausnahme von Dachgauben unzulässig.  
Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen müssen die einzelnen Dachgauben gleich ausgeführt sein.
- 10.3 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper  
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser oder Hausgruppen) sind profiligleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und Dachneigung) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und dessen Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.
- 10.4 Abfallbehälter  
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.

**B. KENNZEICHNUNG**

**1. ALTABLAGERUNG**

In dem durch Randsignatur X X X gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Altablagerung (ME 19 „Dickes Loch“). Bei einer Bebauung ohne Keller und einem vollständigen Bodenaustausch eine Gasdrainage nicht erforderlich ist. Sollten die verbleibenden Flächen als Gärten genutzt werden, müssen bei Verbleib der Ablagerung weitere Maßnahmen erfolgen. Hierzu ist entweder eine 0,70 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden (ZO-Qualität der TR LAGA) aufzubringen oder eine 0,30 m mächtige Schicht (ebenfalls ZO) mit einem unterlagernden Geotextil als Grabesperre.

**2. ERDBEBENZONE**

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

**C. HINWEISE**

**1. WASSERSCHUTZZONE**

Das Änderungsgebiet liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985 sind zu beachten.

## **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 Abfällen.

## **4. GRUNDWASSERSTAND**

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

## **5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

## **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 nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle möglich. Bei Feststellung von Vogelbruten sind die Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten erst zulässig, nachdem die Tiere die Nester verlassen haben.

## **8. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN**

Die der Planung zugrundeliegenden 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.