

Anlage 2: Textliche Festsetzungen
(zur Vorlage FB4/0541/2016)

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 (Entwurf)

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 BauNVO**

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) darf im nördlichen WA 1 maximal 49,50 m ü. NN und im südlichen WA 1 maximal 48,50 m ü. NN betragen. Im WA 2 sind nicht mehr als 49,00 m ü. NN zulässig.

Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Bei Satteldächern ist die Gebäudehöhe definiert als oberster Dachfirst.

Es können Ausnahmen für technische Aufbauten, wie z. B. Fotovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten etc., erteilt werden, wenn dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,5 m überschritten wird.

2.2 Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

In den Baugebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen, ihren Ein- und Ausfahrten und von unterirdischen Nebenanlagen bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE

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

Die Bauweise wird in der Planzeichnung festgesetzt:

- o- offene Bauweise
- a- abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise definiert sich wie folgt:

In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Moerser Straße ist innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zwingend eine durchgehend geschlossene Bebauung mit einer Mindestwandhöhe von 40,60 m ü. NN zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden allgemein zulässig.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
 - überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird. Auskragungen, die in eine öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, haben eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m einzuhalten.
 - nicht überdachte Terrassen in Erdgeschosebene, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird.

5. VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen in den Baugebieten wie folgt reduziert:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,4 H der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

Dies gilt nicht:

- wenn es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen auslösen, die das Plangebiet abgrenzen und
- wenn es sich um Bauteile (überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen, Terrassen) handelt, die sich aufgrund einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen befinden.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

7. NEBENANLAGEN

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Kinderspielgeräte einschließlich ebenerdige Spielhäuser bis 4 m² Grundfläche,
- überdachte Freisitze,
- Pergolen,
- Mülltonnenschränke,
- Einfriedungen,
- Gartengerätehäusern bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück,
- Fahrradabstellanlagen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch mit - **GF** - festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

Die zeichnerisch mit - **L** - festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

9. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Straßenverkehrs- und Luftverkehrslärm

Schalldämmmaße der Außenbauteile

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (XXX) 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 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
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Als Mindestanforderung für alle sonstigen nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Belüftung von Wohnnutzungen bei LPB IV und V

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 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. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Belüftung von Büro- und Unterrichtsräumen bei LPB V

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V 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.

Grundrissanordnung bei einer Wohnnutzung im LPB V

An den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V sind öffnenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffnenbares Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der ausschließlich öffnenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V hat, sind somit unzulässig.

Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur öffnenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V haben, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung

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

Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

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

10.1 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 standortgerechte Laubbäume in folgender Qualität ersetzt werden: 3xv, StU mindestens 18 cm.

10.2 Dachbegrünung

Flachdächer (Neigung $\leq 20^\circ$) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z.B. Fotovoltaikanlagen).

10.3 Begrünung nicht überbauter Flächen

In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

10.4 Sichtschutzpflanzung

Am westlichen Rand der zeichnerisch mit - GF – festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrrechten ist in einer Tiefe von maximal 0,5 m auf der vollständigen Länge eine standortgerechte Hecke bis mindestens zur Höhe der Oberkante des über die vorhandene Geländeoberfläche herausragenden Bauteils des Untergeschosses zu pflanzen.

Es sind folgende Heckenpflanzungen zulässig:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- Liguster (*Ligustrum*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Feuerdorn (*Pyracantha*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

11. AUFSCHIEBEND BEDINGTE FESTSETZUNG **gemäß § 9 (2) BauGB**

Die Aufnahme einer Wohnnutzung ist im WA 2 erst dann zulässig, wenn die Bebauung im WA 1 entlang der Moerser Straße als Rohbau mit Fenstern vollständig und lückenlos über die ganze Länge der festgesetzten Baufenster errichtet worden ist.

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

12. HÖHENLAGE **gemäß § 9 (3) BauGB**

Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens auf das Niveau der Verkehrsfläche anzuheben.

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

- 13.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von Hecken (gemäß Pflanzliste Punkt 10.4) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten.
- 13.2 Abfallbehälter
Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich einzufassen oder mit Hecken (gemäß Pflanzliste Punkt 10.4) zu begrünen.

B KENNZEICHNUNG

ALTABLAGERUNG

Aufgrund der vorgefundenen oberflächennahen Bodenbelastungen wurde das Plangebiet als Altstandort mit der Katasternummer Me 547 in das Altlastenkataster aufgenommen und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Sofern im Rahmen der vorgesehenen Bebauung eine Auskofferung der belasteten Bereiche erfolgt, wird die Fläche als Altstandort wieder aus dem Kataster entfernt. Der Nachweis ist in Form eines Gutachtens vorzulegen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 23. Februar 2017 (BGBl. I S. 298) wird hingewiesen.

D HINWEISE

1. FLUGLÄRM

Im aktuellen Entwurf zum neuen Regionalplan (Stand: Juni 2016) befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Erweiterte Lärmschutzzone gemäß Landesentwicklungsplan NRW. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauwillige in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

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

3. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, 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. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

6. ALTABLAGERUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181. 601-6821, Fax 02181. 601-6899, 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.

Im Falle einer Entsorgung von Material $\geq$ Z 2 ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

7. KAMPFMITTEL

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

8. ANLAGENSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. Bauwerke dürfen gemäß § 18 Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können.

9. 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.