

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 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 störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Läden-, Schank- und Speisewirtschaften
- 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, 18, 19 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude darf im WA 1 maximal 48,50 m ü. NHN betragen. Im WA 2 und WA 4 sind nicht mehr als 46,50 m Gebäudehöhe ü. NHN zulässig. In WA 3 darf die Höhe von 43,50 m ü. NHN nicht überschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika, die Firsthöhe ist definiert als die oberste Linie, welche durch das Zusammenstoßen von zwei Dachflächen gebildet wird.

2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässige Ausnahme für nicht überdachte Terrassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2, 3.3) bedingt ist. 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.

Die maximale GRZ darf im Übrigen durch oberirdische Anlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO 0,6 jedoch nicht überschreiten.

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

- 3.1 Vordere zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Baugrenzen im WA2, WA3 und WA4
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis max. 1,00 m auf einer Länge bis max. 50 % der Gebäudebreite für Risalite und Vordächer zulässig.
- 3.2 Rückwärtige straßenabgewandte Baugrenzen im WA2, WA3 und WA4
Eine Überschreitung der von der öffentlichen Erschließungsstraße aus gesehen rückwärtigen festgesetzten Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m für Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile auf einer Länge bis max. 50 % der Gebäudebreite zulässig.
- Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 3 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.
- 3.3 Baugrenzen im WA1
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis max. 1,50 m für Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile zulässig, wenn insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch genommen wird. Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 3,00 m gemessen ab der zugehörigen Hauswand zulässig.
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise unterirdische Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden allgemein zulässig.

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

- 4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie im Bereich von Garagenzufahrten zulässig.
- 4.3 Überdachte Stellplätze (= Carports) sind im WA2, WA3 und WA4 allgemein unzulässig.
- 4.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden allgemein zulässig.

5. NEBENANLAGEN

gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. 23 (5) BauNVO

- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nachfolgende Nebenanlagen in allen Baugebieten allgemein zulässig:

- Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Kinderspielgeräte einschließlich ebenerdiger Spielhäuser bis 4 m² Grundfläche
- Pergolen und andere Rankhilfen
- Überdachte Freisitze
- Einfriedungen

in WA1 sind zusätzlich zulässig:

- Gartenhäuser bis zu einer Größe von 6 m² Grundfläche je Baugrundstück
- Fahrradabstellanlagen

in WA2, WA3 und WA4 sind zusätzlich zulässig:

- Gartenhäuser bis zu einer Größe von 6 m² Grundfläche je Baugrundstück innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche
- Fahrradabstellanlagen innerhalb der Flächen, die zur öffentlichen Erschließungsfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gelegen sind

- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.

6. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

gemäß § 9 (1) Nr. 21

Die zeichnerisch mit – GFL – festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner des WA 1, Rettungsfahrzeugen und der Ver- und Entsorger zu belasten.

7. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7.1 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 L 154 zu errichten und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit dem Index ③ sind Lärmschutzanlagen (Wall-Wand-Kombination) mit einer Gesamthöhe von 4,0 m über der Fahrbahnoberkante der L 154 zu errichten und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Bauliche Eingriffe in die Lärmschutzanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich und gestalterisch vertretbar sind und durch Sachverständige für Schallschutz und Statik nachgewiesen wird, dass die Wall-Wand-Kombination in ihrer Stabilität und Funktionalität nicht gefährdet ist.

- 7.2 An Gebäudefronten, die innerhalb des LPB III und IV liegen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der DIN 4109-1: 2018 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Hrsg: DIN Deutsches Institut für Normung e.BV., Technische Baubestimmungen, 2018, veröffentlicht im Ministerialblatt Nr. 3a vom 28.12.2018) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind gemäß der nachfolgenden Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, nach DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie folgende Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ einhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	
Dabei ist:	
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

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

7.3 Ausschluss offener Fenster

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (xxxx) gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel hierzu stehen, ist der Einbau von offenen 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.

7.4 Ausschluss Außenwohnbereiche

Ab einer Gebäudehöhe von 42,0 m ü. NHN innerhalb der WA1, WA2 und WA3 sind an Fassaden im Lärmpegelbereich IV Außenwohnbereiche unzulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von von maximal 60 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

7.5 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragen Ein- und -Ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

8. **FLÄCHEN UND MAßNAHMEN 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**

8.1 Lärmschutzanlage

Die entsprechend festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzliste ist zu beachten. Eine Sortenauswahl der genannten Arten ist möglich, jedoch müssen mindestens 5 verschiedene Pflanzenarten aus der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste:

- Hochstämme in folgender Qualität: 3xv, mDb, StU 14-16 cm,;

Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche

- Sträucher min. 1m hoch in Reihen versetzt gepflanzt mit einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 1,50 m. Das entspricht einem Strauch pro 1,5 qm.

Cornus alba 'Sibirica' - Rotholz Hartriegel
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Gewöhnlicher Spindelstrauch
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
 Rosa canina - Hunds-Rose
 Spiraea x vanhouttei - Belgischer Spierstrauch
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Weigela florida - Weigelia
 - Kletterpflanzen (für Lärmschutzwand), je 2 lfdm 1 Kletterpflanze mit min. 3 Trieben

 Clematis montana - Berg-Waldrebe
 Jasminum nudiflorum - Winter-Jasmin
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

8.2 Baumpflanzungen

Auf der festgesetzten GFL-Fläche sind 2 mittelkronige Laubbaum-Hochstämme, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 18/20 cm gem. FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß der vorstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Zur Sicherstellung einer gesunden Entwicklung der Bäume sind pro Baumstandort mind. 12 m³ durchwurzelbares Baums substrat mit Wurzellockstoff bereitzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind mit dem Fachbereich 4, dem Servicebereich Grünflächen sowie dem Fachbereich 5 der Stadt Meerbusch abzustimmen.

8.3 Begrünung von Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen, Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung

Der Begrünungsaufbau und die Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

WASSERSCHUTZZONE

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

C HINWEISE

1. 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.

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, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

3. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

4. GRUNDWASSERSTAND

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

Der höchste gemessene Grundwasserstand für den Bereich des Bebauungsplans liegt bei ca. 34,50 m ü. NN im nördlichen Teil des Plangebiets. Dieser Wert steigt nach Süden bis auf etwa 35,5 m ü. 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.

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. 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 eingesehen werden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorliegende 3. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 ist zu beachten.