

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 239

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 5 BauNVO**

#### **Dorfgebiet**

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, wenn keine Intensivtierhaltung vorgesehen ist.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und vergleichbar störende Gewerbebetriebe

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Traufhöhe darf im MD1 maximal 42,00 m ü. NHN, im MD2 maximal 39,50 m ü. NHN und im MD3 maximal 38,50 m ü. NHN betragen.

Die Firsthöhe darf im MD1 maximal 46,00 m ü. NHN, im MD2 maximal 43,50 m ü. NHN und im MD3 maximal 42,50 m ü. NHN betragen.

Als Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

Die Gebäudehöhe ist definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika, die Firsthöhe (FH) 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) 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.

### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist in allen Baugebieten ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachfläche liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachaufbauten, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss Ebene liegen, bedingt ist.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:

- o- offene Bauweise
- g- geschlossene Bauweise

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis max. 1,50 m auf einer Länge bis max. 50 % der Gebäudebreite für Risalite und Vordächer zulässig.

Ebenso ist in MD2 und MD3 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 3,00 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

3.3 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 und Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen mit „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.3 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur maximal in der Breite der dazugehörigen Garagen und Stellplätze befestigt werden.

4.4 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

## 5. NEBENANLAGEN gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Kinderspielgeräte einschl. ebenerdige Spielhäuser bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche
- überdachte Freisitze

- Pergolen
- Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Einfriedungen
- Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 6 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück
- Fahrradabstellanlagen

Wenn sie auf privaten Zuwegungen errichtet werden, die eine Zugänglichkeit der hinterlegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstigen Rettungsdienste gewährleisten, sind zudem zulässig:

- Tore
- Schranken

## 6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In dem Dorfgebiet MD1 sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

In dem Dorfgebiet MD2 und MD3 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

## 7. **GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Die zeichnerisch mit – GFL – festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 33 und 283, Erschließungsträger, Ver- und Entsorger und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

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

### 8.1 Schutz vor schädlicher Lärmbelastung

In den Dorfgebieten MD2 und MD3 wird ein Maßgeblicher Außenlärmpegel (La) von 65 dB(A) festgesetzt, welcher dem Lärmpegelbereich (LPB) III entspricht.

In dem Dorfgebiet MD1 wird ein La von 70 dB(A) festgesetzt, welcher dem LPB IV entspricht.

### 8.2 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.V., 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:	
La	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.

### 8.3 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.

## 9. 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 § 89 BauO NRW

### 9.1 Dachbegrünung

Garagendächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Stärke der

Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, 6. Ausgabe 2018) entsprechen.

#### 9.2 **Bindungen für Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

In den Dorfgebieten (MD1 – MD3) ist auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z.B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung) gemäß der u. g. Artenliste (8.3) anzulegen. Ersatzweise kann pro angefangener 100 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum aus der u. g. Artenliste (8.4 u. 8.5), Mindeststammumfang 0,16 m gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 9.3 **Sträucher**

Felsenbirne (Amelanchier), Berberitze (Berberis), Buchsbaum (Buxus), Apfel-Zierquitte (Chaenomeles), Hartriegel (Cornus), Johanniskraut (Hypericum), Echter Jasmin (Jasminum nudiflorum), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera), Zierapfel (Malus), Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Zier-Johannisbeere (Ribes), Gemeine Heckenrose (Rosa canina), Bibernelle-Rose (Rosa pimpinellifolia), Schneespiree (Spirea), Schneeball (Viburnum), Schmetterlingsstrauch (Buddleja), Deutzia (Deutzia), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Weide (Salix)

#### 9.4 **Bäume**

Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Mehlbeere (Sorbus aria), Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia), Essbare Eberesche (Sorbus aucuparia Edulis), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)

#### 9.5 **Obstbäume**

Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst, wobei regionale Obstsorten zu bevorzugen sind. (Auskünfte können bei ansässigen Obst- und Gartenbauvereinen oder der Unteren Landschaftsbehörde eingeholt werden.)

### 10 **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) in den Dorfgebieten MD1 - MD3 ist ortsnah über einen vorgeschalteten Retentionsraum in das Gewässer einzuleiten. Eine oberirdische Niederschlagswasserableitung über z.B. Rinnen wird empfohlen.

Auf dem eigenen Grundstück unzulässig sind:

- Flächen-, Mulden-, Rigolen- bzw. Rohrversickerungen
- Sickerschächte

### 11 **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**

#### **Dachform und –neigung**

Im MD1 und MD2 sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 – 45° zulässig.

Für MD3 ist die Gestaltungssatzung Nr. 32 zu beachten.

## Vorgärten

Vorgärten sind – mit Ausnahme von Einfahrten, Hauszugängen oder planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sand-, Kies- und Schotterflächen sowie folienunterlegte Mulchflächen sind nicht zulässig.

## B KENNZEICHNUNGEN

### ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins (HQ<sub>extrem</sub>). Diese Gebiete können bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) verwiesen.

## D HINWEISE

### 1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor der Landebahnen 05L und 05R). Aufgrund der Entfernung zum Flughafen sind Bauwerke und andere Hindernisse im Plangebiet ab einer Höhe von 98 m über NHN durch die Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zustimmungs- bzw. genehmigungspflichtig.

Auf das Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808; 2018 I 472) geändert worden ist, wird hingewiesen.

### 2. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Düsseldorf innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Bauwillige sind gemäß Ziel 8.1-7 („Schutz vor Fluglärm“) des Landesentwicklungsplans in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

### ~~3. STRASSENVERKEHRSLÄRMSCHUTZ~~

~~Die Festsetzungen zum Straßenverkehrslärmschutz berühren nicht die ggf. höheren Schallschutzanforderungen der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 8. September 2009 (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - BGBl. I S. 2992) zur Einhaltung eines bewerteten Mindest-Bauschalldämm-Maßes für Außenbauteile innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf.~~

### 3. 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.

### 4. 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.

### 5. GRUNDWASSERSTAND

~~Um Feuchtstände an den Wohngebäuden zu vermeiden, sind Unterkellerungen und Tiefgaragen mit druckwasserhaltender Abdichtung zu errichten. Für den Bau von Unterkellerungen und Tiefgaragen sind Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.~~

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

~~Die Nutzung von Erdwärme für Heizungs- und Klimaanlage sind Gewässerbenutzungsbenutzungen und ebenfalls erlaubnispflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Amtes für Umweltschutz beim Rhein-Kreis Neuss.~~

~~Sollte Recyclingmaterial eingebaut werden, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.~~

### 6. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

### 7. 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.

**8. 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.

**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, eingesehen werden.

**10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Für das MD3 ist die vorliegende Gestaltungssatzung Nr. 32 zu beachten.