

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch Lank-Latum,
"Dichterviertel"**

Stand 21. Januar 2020

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 3 u. 4 i. V. m. § 1 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- 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, 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe darf im WA maximal **XX**¹ m ü. NHN und im WR maximal **XX** m ü. NHN betragen.

Die Firsthöhe darf im WA maximal **XX** m ü. NHN und im WR maximal **XX** m ü. NHN betragen.

¹ **XX** = wird nach Abschluss der Vermessungsgrundlage definiert

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 nicht überdachte Terrassen bedingt ist.

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 Wohngebieten ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen 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. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

3.2 In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. **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**

4.1 **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 12 m² unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Substratschicht für intensiv begrünte Tiefgaragendächer muss eine Mindesthöhe von 50 cm aufweisen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, 6. Ausgabe 2018) entsprechen.

4.2 **Vorgärten**

Die **zeichnerisch festgesetzten Vorgärtenbereiche²** sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

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

5.1 **Allgemeine Anforderungen**

Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander einheitlich zu gestalten.

5.2 **Dachform und –neigung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen **42 – 50°³** zulässig.

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen **42 – 50°** zulässig.

Der waagrecht gemessene Dachüberstand zwischen Wand und Außenkante der Dacheindeckung (ohne Dachentwässerung) wird an der Traufe auf 0,30 m und am Ortgang auf 0,20 m begrenzt. Ausnahmen können bei untergeordneten Terrassenüberdachungen, Carports, Lagerbereichen o. ä. gestattet werden.

5.3 **Firstrichtung**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entlang der Gonellastraße nur traufständige Hauptgebäude zulässig, d.h. mit dem First als Längsachse parallel zur Straße.

5.4 **Drempel**

Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses bis zur Unterkante der statisch notwendigen Pfette. Die Fußkette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein. Diese Vorschriften gelten durchgehend für alle Außenwände.

5.5 **Dacheindeckung / Farbtöne**

Bei den geneigten Dächern sind außer bei Solar-, Glas- und Gründächern als Dacheindeckung nur Schiefer- und Tonziegel sowie Betondachsteine in der matten Farbtönung „dunkelgrau“, „anthrazit“ und „dunkelbraun“ zulässig (RAL 3007, 5008, 6016, 6022, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8011, 8014, 8016, 8017, 8028).

Gebäude sind mit durchgehend einfarbiger einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.

Die Verwendung von Blechschindeln oder Blechen, glänzenden und hochglänzenden Materialien, großformatigen Platten sowie Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

² Die zeichnerische Festsetzung der Vorgärtenbereiche erfolgt im weiteren Planverfahren

³ **42 – 50°** = wird nach Abschluss der Vermessungsgrundlage konkretisiert

B KENNZEICHNUNGEN

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 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 ÜBERNAHME

1. WASSERSCHUTZZONE

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

2. HOCHWASSERRISIKO

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets des Rheins (HQ_{extrem}). 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 verwiesen.

D 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 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. 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 Gewässerbenutzungen 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.

4. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

5. 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.

6. 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.

7. 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.