

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum,
"Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße"**

Vorentwurf, Stand 05. August 2020

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 i. V. m. § 1 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA4)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Im WA4 sind zudem zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (WA1 – WA3)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (WA1 – WA3)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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 maximalen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

- MI (III zulässige Vollgeschosse) maximal 46,5 m ü. NHN
- MI (IV zulässige Vollgeschosse) maximal 50,0 m ü. NHN
- WA1 maximal 47,00 m ü. NHN
- WA2 (I zulässiges Vollgeschoss) maximal 38,5 m ü. NHN
- WA2 (II zulässige Vollgeschosse) maximal 41,5 m ü. NHN
- WA2 (III zulässige Vollgeschosse) maximal 45,0 m ü. NHN
- WA3 maximal 45,5 m ü. NHN
- WA4 maximal 50,0 m ü. NHN

Die Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der höchste Punkt der Attika.

2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch nicht überdachte Terrassen bedingt ist.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist in den Wohngebieten WA1 und WA4 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. STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

3.1 Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den seitlichen Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

3.3 In dem Mischgebiet (MI) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind Stellplätze und Garagen nur in den gemeinschaftlichen Tiefgaragen (GTGa) sowie in den dafür vorgesehenen mit „St“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA4 sind ausschließlich nachfolgende Nebenanlagen zulässig:

- Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Einfriedungen
- Fahrradabstellanlagen

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

Die zeichnerisch mit – GFL – festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner des WA2 (Flurstücke 93, 274 und 276), Erschließungsträger, Ver- und Entsorger sowie Rettungsfahrzeuge zu belasten.

6. 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

6.1 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.

6.2 Vorgärten

Die im WA1 und WA3 zeichnerisch festgesetzten Vorgärtenbereiche sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Sand-, Kies- und Schotterflächen sowie folienunterlegte Mulchflächen sind nicht zulässig.

Abfallbehälter, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Hecken oder Sträuchern zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

6.3 Bindungen für Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist auf mindestens 20 % und im WA4 auf mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z.B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung) gemäß der u. g. Artenliste (6.3) anzulegen. Ersatzweise kann pro angefangener 100 m² überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum aus der u. g. Artenliste (6.5 u. 6.6), Mindeststammumfang 0,16 m gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 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), Deutzie (Deutzia), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Weide (Salix)

6.5 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*)

6.6 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.)

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

Allgemeine Anforderungen

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

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. ARTENSCHUTZ

Bei allen zukünftigen Bauvorhaben wird auf die Vorschriften bzw. die Verbotstatbestände besonders geschützter und bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß §§ 39 bis 44 BNatSchG hingewiesen. Sollten im Plangebiet in Zukunft bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die zum Verlust von Gebäudenutzenden Tieren, Vegetationsstrukturen oder Gehölzen führen, so ist dazu eine Artenschutzprüfung durchzuführen, die sicherstellt, dass es nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen des §§ 39 und 44 BNatSchG kommt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

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

4. 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.

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.