

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe

des mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,85 m ü. NHN, des mit Index 2a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,73 m ü. NHN, des mit Index 2b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 43,10 m ü. NHN, des mit Index 3a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 45,14 m ü. NHN, des mit Index 3b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,25 m ü. NHN und des mit Index 4 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,07 m ü. NHN betragen.

Die Firsthöhe

des mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 50,40 m ü. NHN, des mit Index 2a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 49,12 m ü. NHN, des mit Index 2b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 47,83 m ü. NHN, des mit Index 3a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 50,32 m ü. NHN, des mit Index 3b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 48,43 m ü. NHN und des mit Index 4 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 51,28 m ü. NHN betragen.

Als Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut maßgeblich. Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die oberste Linie, welche durch das Zusammenstoßen von zwei Dachflächen gebildet wird.

1.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den Siedlungsbereichen dürfen um 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässigen Ausnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3) bedingt ist.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist in mit Index 1 bis 3b gekennzeichneten Siedlungsbereichen ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch die "Anhebung" des Daches durch einen um etwa 70 cm aufgemauerten Kniestock sowie Schleppgauben, die in ihrer Länge 3/5 (einzeln) der jeweiligen Gebäudebreite beanspruchen und in der ersten Dachgeschoss Ebene liegen, bedingt ist.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB und § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenzen in den Siedlungsbereichen durch unmittelbar an das Hauptgebäude anschließende Anbauten, Wintergärten und Terrassen in Erdgeschossesebene ist bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

3. NEBENANLAGEN

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche,

Gartengerätehäuser bis max. 30 m³ umbauten Raum, Einfriedungen, Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.

4. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ DES ARTENREICHTUMS UND DES MIKROKLIMAS gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a) BauGB

Die 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.

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

5.1 Anpflanzen von Hecken

Für die zeichnerisch als anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten festgesetzten Flächen sind Hecken der nachfolgenden Auswahlliste zulässig:

Die mindestens ~~2~~-1 reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,50 m nicht unterschreiten. Es ist eine Heckenpflanzung in einer Höhe von 1,80 m bis 2,00 m im Straßenseitigen Grundstücksbereich zulässig.

Auswahlliste :

Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe.

5.2 Erhalt von Bäumen

Laubbäume, Eiben, Walnuss und Esskastanien ab einem Stammumfang von 0,80 m, gemessen in 1,00 m Höhe und mehrstämmige Bäume ab einem Stammumfang eines Stämmelings von 0,50 m gemessen in 1,00 m Höhe sind zu erhalten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn

- die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohngebäude nachweislich auch durch Aufasten oder Schnitt nicht erreicht werden kann,
- Bäume durch Blitzschlag oder durch Alterung abgestorben sind und dies gutachterlich nachgewiesen wird,
- die Standsicherheit von Bäumen nicht mehr gegeben ist und dies gutachterlich nachgewiesen wird

und auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von mind. 0,18 m vorgenommen wird.

5.3 Dachbegrünung

Flachdächer der Garagen und Carports und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 12 m² unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation (einschließlich Pflege von Trockengeäst) mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für notwendige technische Anlagen einschl. Energiegewinnungsanlagen und nutzbare Freiflächen auf Dächern sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 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. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

6.1 Fassadengestaltung / aufgemauerter Kniestock

In dem mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereich ist als Fassadenmaterial gelblicher Klinker zulässig.

In den mit Index 2a und 2b gekennzeichneten Siedlungsbereich ist als Fassadenmaterial rötlicher Klinker zulässig.

Für untergeordnete Flächen bis 15 % der Wandfläche sind Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.

Für die "Anhebung" des Daches durch einen um etwa 70 cm aufgemauerten Kniestock ist als Material eine Zinkblechverkleidung zulässig.

6.2 Dachform, –neigung

In den mit Index 1, 2a und 3b gekennzeichneten Siedlungsbereichen sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 – 30 Grad zulässig.

In den mit Index 2b, 3a und 4 gekennzeichneten Siedlungsbereichen sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 – 45 Grad zulässig.

6.3 Firstrichtung

Im gesamten Siedlungsbereich sind entlang der Haupteerschließungsstraßen nur traufständige Hauptgebäude zulässig, d.h. mit dem First als Längsachse parallel zur Straße.

6.4 Dacheindeckung / Farbtöne

Bei den geneigten Dächern sind außer bei Solar-, Glas- und Gründächern als Dacheindeckung nur Ziegeldeckung in der matten Farbtönung „dunkelgrau“ und „anthrazit“ zulässig (RAL 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026).

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.

B. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone E IIIb der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinfähre.

C. 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.

~~Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung Bäumen.~~

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Vögel)
Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütenden Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

1. Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.
2. Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten ist die der Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich ~~mitgeteilt werden.~~ zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen und Schmiermittel,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch Einlagerung von Abfällen.

3. 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.

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. 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.