

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“

Entwurf, Stand 17. August 2021

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

und ergänzende TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 (3) BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der vorgenannten festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meerbusch verpflichtet hat.

1.3 Eine Nutzung der oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgarage durch gewerbliche Nutzer ist zur Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) nicht zulässig (§1 (7) Nr. 2 BauNVO).

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 als First- und Traufhöhen in m ü. NHN festgesetzt.

Dabei gelten die festgesetzten Traufhöhen (TH_S) für die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ausgerichteten Traufseiten, d.h. die Traufen zur Parkplatzfläche Am Ismerhof hin im WA Teil 1 und die Traufen zur Gonellastraße hin im WA Teil 2.

2.2 Grundflächenzahl

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche bis 0,75 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen, mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und „St“ gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Abfallsammelanlagen nur in den dafür vorgesehenen, mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Abfallsammelanlagen zulässig.

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

4.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
$K_{Raumart}$ in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie $R'_{w,ges} = 35$ dB für Büros.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der nachfolgenden Beikarte „Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der

Plangebäudehöhen“ für die jeweils am stärksten belastete Geschossebene der Gebäude des Vorhabens dargestellt.

[Karte]

4.2 **Schallschutzmaßnahmen: Lüftungseinrichtungen**

Für Schlafräume sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies gilt für die nach Norden ausgerichtete Fassade im WA Teil 1 und die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Fassade im WA Teil 2.

4.3 **Außenwohnbereiche**

Im WA Teil 2 sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, zur Gonellastraße ausgerichteten Balkone, bei Beurteilungspegeln > 62 dB(A) durch Verkehrslärm zum Tageszeitraum, mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,9$ sowie mit einer geschlossenen Ausführung der Brüstung auszustatten, sofern die zugehörige Wohneinheit nicht über einen Balkon oder anderweitigen Freisitz zu einer der Gonellastraße abgewandten Fassade verfügt.

4.4 **Ausnahmen**

Ausnahmen von diesen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen bzw. andere Anforderungen vorliegen.

5. **ANFAHRBARKEIT DER OBERIRDISCHEN STELLPLÄTZE gemäß § 12 (3) BauGB**

Ein Rückwärts-Einparken auf den oberirdischen Stellplätzen an der Gonellastraße ist aus Lärmschutzgründen auszuschließen.

6. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 12 (3) BauGB**

Für die im VEP dargestellten Heckenpflanzungen sind einheitliche, heimische Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste, 2x verpflanzt, mB, Höhe 60 - 100 cm, im Abstand von 50 cm in Form einer geschnittenen Hecke anzupflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen. Eine Ausnahme gilt für Rosenhecken.

Auswahlliste:

Buche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Wildrose (*Rosa*, heimische Wildarten)

An den im VEP dargestellten Baumstandorten sind kleinkronige heimische Laubbäume, HSt, 3 x verpflanzt, mDB, StU 16-18 anzupflanzen.

Alle Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

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. Der Gehölz- und Staudenanteil auf der überdeckten Fläche muss mindestens 50 % betragen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 50 cm.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, 6. Ausgabe 2018) entsprechen.

Alle flächenhaften Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

7. BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE gemäß § 12 (3) BauGB

Im Zuge von Abbrucharbeiten und Ausschachtungsarbeiten ist auf Grundlage des § 29 DSchG NRW eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG erforderlich. Die Anforderungen sind im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verbindlich geregelt.

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 ÜBERNAHMEN

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

1.1 Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

1.2 Im Rahmen des Abrissantrags der baulichen Anlagen ist auf Basis der Artenschutzprüfung Stufe 1 (Ingenieurbüro Drabben, Kempen, November 2020) eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Darauf wird im Durchführungsvertrag hingewiesen.

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. ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) wird hingewiesen.

4. 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.

5. KAMPFMITTEL

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

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.

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 eingesehen werden.