

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 6 i. V. m. § 1 BauNVO
 - 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
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO
 - Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen werden als First- und Traufhöhen in m ü. NHN festgesetzt. Dabei gelten die festgesetzten Traufhöhen (TH₁) für die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ausgerichteten Traufseiten, d.h. die Traufen zur Parkplatzzfläche Am Ismerhof hin im WA Teil 1 und die Traufen zur Gonellastraße hin im WA Teil 2.
 - Grundflächenzahl

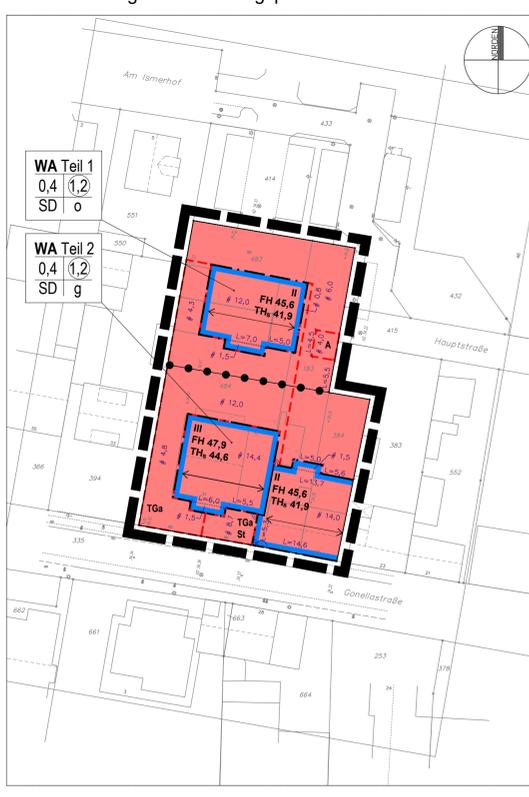
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche bis 0,75 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.
 - STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO
 - 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.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Abfallsammelanlagen nur in den dafür vorgesehenen, mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Abfallsammelanlagen zulässig.
 - BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - 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 Schallschuttmassnahmen gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schallschuttmassma (Rw,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
R _{w,ges} 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-Schallschuttmassma R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG 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 erforderliche Außenlärmpegel ist in der nachstehenden Beikarte „Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen“ für die jeweils am stärksten belastete Geschossebene der Gebäude des Vorhabens dargestellt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichnerische Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH max. zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull
 TH₁ max. zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull entsprechend der Textl. Festsetzung 2.1

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
 TGa Tiefgarage
 St oberirdische Stellplätze
 A Abfallsammelanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB), zugleich Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

SD Satteldach entsprechend der angegebenen Firstrichtung
 ← Firstrichtung

Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan



Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Versiegelte Flächen Wege, Terrassen
- Rasen
- Bäume, Hecken
- Balkone, Terrassen
- Dachflächen
- Außenmöblierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

7. BODENKENNZEICHNERISCHE BELANGE gemäß § 12 (3) BauGB

Inmitten der 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

ERDBESENZONIE
 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 „Grundungen, Stützwerke 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

- WASSERSCHUTTZONE**
 Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.
- HOCHWASSERRISIKO**
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets des Rheins (HQ_{max}). Diese Gebiete können bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Eine Betroffenheit bei einem häufigen oder mittleren Hochwasserereignis liegt nicht vor. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

D HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
 - Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
 - Im Rahmen des Abrissantrags Vor dem Abriss 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.
- 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 Vermichtung 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.
- ERNEUERBARE ENERGIEN**
 Auf das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) wird hingewiesen.
- ALTLAGERUNG**
 Werden Auffälligkeiten bei Erdarbeiten 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.
- 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 Bebauungsplans empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf. Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallformen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.
- 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten, Maßstab 1:250



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenräger:
 Klaus Kupp
 Kemperallee 11 | 40668 Meerbusch

Vorhabenplanung:
 engels architektur BDA
 Architekten PartGmBb
 Hohegrabenweg 40 | 40667 Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
 rheinruhr.stadtplaner
 henning schmidt diplomingenieure
 sibyllastraße 9 | 45136 essen

Bestandsangaben

12 Wohngebäude mit Hausnummer
 Wirtschaftsgebäude oder Garage
 Dachfirst
 Höhe über NN
 Gemarkungsgrenze
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Nutzungsgrenze
 Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
 Einsteigeschacht
 Kanaldeckel
 Laterne

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.

Flächdecker 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 begrünzte 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 Drain-, 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.

Stand der Katasterangaben:
 Meerbuch, den Der Bürgermeister
 Fachbereich 6 - Vermessung

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1. LS						
gez. Name						
Michael Assenmacher						
- Technischer Beigeordneter -						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1. LS						
gez. Name						
Michael Assenmacher						
- Technischer Beigeordneter -						

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1. LS						
gez. Name						
Dambion						
- Technischer Beigeordneter -						

Stadt Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Meerbusch-Lank-Latum „Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“

Gemarkung Lank Flur 4

Maßstab 1:500

