Vorhabenbezogener Bebauungsplan vBP Nr. 19, Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17" der Stadt Meerbusch

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Innerhalb des Vertragsgebietes des Vorhabens sind gemäß § 12 (3a) BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. Abschnitt 2 BauNVO

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone festgesetzt in Metern (m) über Normal-Höhennull (NHN im DHHN2016).
Als oberer Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Attika des obersten Flachdachs.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m, Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m, sowie Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird als Obergrenze festgeschrieben.
Die Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO darf im Sinne von § 19 (4) Satz 4 BauNVO bei der Anrechnung der Tiefgarage und ihrer Zu- und Ausfahrt um bis zu 0,05 GRZ überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss ist zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. Abschnitt 3 BauNVO

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO gilt abweichend von den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplan ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m als geringfügiges Maß.
Gemäß § 31 (1) BauGB ist die Überschreitung der Baugrenzen sowie der Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Lüftungsschächte) bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze für Pkw und ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „TGa" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 (2) BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschließlich ebenerdigen Spielhäusern bis zu 6 m² Grundfläche sowie Gartengerätehäusern mit bis zu 6 m² Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen ausgeschlossen.

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 36 dB - 37 dB

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, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot lg\left(\frac{S_S}{0{,}8 \cdot S_G}\right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

7. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Alle Bäume mit einem Stammumfang (StU) von min. 60 cm sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume müssen in der folgenden Pflanzperiode durch gleichartige oder standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität 3 x v, StU mindestens 18 cm ersetzt werden.

7.2 Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie und technische Aufbauten.

7.3 Begrünung nicht überbauter Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen, wobei der Rasenanteil der Fläche nicht höher als 50 % betragen darf.

8. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

9. UMSETZUNGSVORBEHALT
gemäß § 9 (2) BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 DSchG

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG sichergestellt ist.

B. KENNZEICHNUNG
gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1, der Untergrundklasse T und der Baugrundklasse C nach DIN 4149 zuzuordnen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 (6) BauGB

1. FLUGLÄRMSCHUTZ
Das Plangebiet liegt innerhalb der Tagschutzzone 2 und der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 05.11.2011, BGBl. I S. 502). Es gelten die Vorgaben des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes gültigen Fassung.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte wie z. B. Kräne oder Bauhilfsanlagen bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten. Es gelten die Vorgaben des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942).

3. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE
Das Plangebiet liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (Hq100) überschwemmt werden können.

C. HINWEISE

1. ERDBEBENSICHERES BAUEN
Die DIN 4149 enthält Hinweise und Regelungen zu Hochbauten in Erdbebengebieten.

2. BODENDENKMALPFLEGERISCHE BELANGE
Im Zuge von Abbrucharbeiten und Ausschachtungsarbeiten ist auf Grundlage des § 39 DSchG NRW eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten erforderlich. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Die Anforderungen sind im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.

3. BODENSCHUTZ
Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen 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 der Zwischenlagerung ist die DIN 19731 zu beachten.
Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss 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.

4. KAMPMITTEL
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens 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.

5. GRUNDWASSERSTAND
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Vorhabenträger eigenverantwortlich zu prüfen.

6. KLIMASCHUTZ
Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energieen-Wärmegesetz-EEWärmeG) wird hingewiesen.

7. ARTENSCHUTZ
Zum Schutz von Brutvogelarten sind Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

8. ANLAGENBEZOGENER IMMISSIONSSCHUTZ
Sollen auf dem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

9. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes vBP Nr. 19, Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17" tritt der Bebauungsplan BP Nr. 49 „Am Fronhof / Alter Kirchweg" für diesen Bereich außer Kraft.

10. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und DIN-Normen können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, EG, Raum 025 eingesehen werden.

Zeichenerklärung
Festsetzung gem. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 Grundflächenzahl
(0,8) Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, höchstens
44,00 Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN

BAUWEISE, BAUGRENZE
Baugrenze (mit Bestimmungslinie)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, TIEFGARAGE
TGa Tiefgarage

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
zu erhaltender Einzelbaum, siehe auch textliche Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Zufahrtsbereich Tiefgarage
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übersichtskarte
ohne Maßstab

Bestandsangaben

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Dachfirst
- 36,47 Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Kanaldeckel
- Laterne

Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut NRW (ZV-Aut) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 18702. Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und Feldvergleich. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Stand der Katasteranagben:

Meerbusch, den
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 - Vermessung

i.A.
Weber

Für den Planentwurf

Dormagen, den
PLANWerk
Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung

1. Jordan

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Ort, den
Name des Büros

Name
öffentlich bestellter Vermesser

2.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Rat der Stadt am 18.03.2021 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

3. Bommers

Der Planentwurf mit der Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom gemäß § 13 (2) 2. Halbsatz BauGB i. v. m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

4. Bommers

Der Planentwurf sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan lagen mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

i. V.
Michael Assenmacher
- Technischer Beigeordneter -

5.

Dieser Plan wurde in der durch grüne Eintragungen geänderten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB i. v. m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

6. Bommers

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes BP Nr. 49 „Am Fronhof / Alter Kirchweg" außer Kraft.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

i. V.
Michael Assenmacher
- Technischer Beigeordneter -

7.

RECHTSGRUNDLAGEN
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), Inkraft getreten am 22. September 2021

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfahlen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), Inkraftgetreten am 26. April 2022

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung, der VEP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ein Lärmgutachten sowie eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Stadt Meerbusch

STADT MEERBUSCH

Maßstab 1:500

Gemarkung Büderich
Flur 21

Datum: 29. September 2022
Planfassung
Vorhabenträger: Dr. Daniela Bruch-Gerharz und Prof. Dr. Claus Gerharz
wohnhaft Lessingstraße 10 in 40667 Meerbusch

PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43 in 41539 Dormagen
t: 02133/21 72 20 f: 02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de