

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 (2) BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den 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 (GRZ) von 0,4 wird als Obergrenze festgeschrieben.

Die GRZ 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 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 (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 PKW-Stellplätze und 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 (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. $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB} - 37 \text{ dB}$

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 KAL 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, schalldämmte, 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 (1) DSchG

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 (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 (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 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.08.2009 (BGBl. I S. 2942).

3. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE

Das Plangebiet liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen 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 (1) DSchG NRW erforderlich ist, 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 - Kampfmittel-beseitigungsdienst 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-Energien-WärmegesetzEEWärmeG) 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 - Büberich, „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.