

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“

Stand **Dezember 2024** zzgl. Änderung durch den APL am 22.05.25
Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift kenntlich gemacht.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem mit WA 1 bis WA 7 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Höhen baulicher Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Dachfirst), bei Flachdächern der oberste Gebäudeabschluss einschließlich Attika.

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) bis maximal 1,5 m zulässig, wenn sie ~~mit Ausnahme von Absturzsicherungen~~ mindestens um das Maß ihrer Höhe - mindestens aber um 1,5 m - von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO). **Für Absturzsicherungen ist ein Abrücken von den Außenwänden nicht erforderlich.**

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° gelten als Flachdächer.

2.2 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die zulässige Grundfläche über das in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannte Maß hinaus bis 0,85 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Abweichende Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen nur bis zu 18 m zulässig sind.

3.2 Terrassen und Balkone

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Terrassen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Ausgenommen ist die Grundstücksseite, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt (Vorgarten). Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Balkone die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen um maximal 2,0 m überschreiten. Ausgenommen ist die zur Uerdinger Straße ausgerichtete Baugrenze.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen eine Gesamtlänge von 9,0 m nicht überschreiten. Weitere Stellplätze sind auch innerhalb von Zufahrten zu Garagen zulässig.

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 darf bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschritten werden.

5. ZAHL DER WOHNHEITEN gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 ist bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Hinweis: Aus Gründen der Einheitlichkeit wurde diese Festsetzung aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung hierher verschoben. Es handelt sich nicht um eine inhaltliche Ergänzung.

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


6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.


Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gekennzeichnet.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der mit  markierten Bereiche ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den zur Uerdinger Straße orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 62 dB(A) entstehen.

6.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der mit  markierten Bereiche in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 keine offenbaren Fenster zulässig. Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sichergestellt werden kann.

6.4 Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts - im gesamten Plangebiet - schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzubringen.

6.5 Die unter 6.2 bis 6.4 genannten abweichenden Ausführungen sind zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind oder andere Maßnahmen dazu führen, dass die o. a. Schwellenwerte eingehalten bzw. die o. a. maßgeblichen Außenlärmpegel unterschritten werden.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Private Verkehrsflächen, Wege und Garagenzufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Splittfugenpflaster auszubauen.

7.2 Vorgezogene CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Beginn der vorbereitenden Maßnahmen für die Neubaumaßnahme (Baufeldfreiräumung/Gebäudeabbruch) folgende CEF-Maßnahmen (Sicherung und Umsiedlung) für die Wildbiene durchzuführen:

- a) Die im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur Artenschutzprüfung (ASP – Stufe II) für den Bebauungsplan Nr. 325 „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“ in Meerbusch Lank-Latum (Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Januar 2024) in der westlichen Außenmauer eines alten Werkstattgebäudes und außen am Scheunengebäude in der mit Sandsteinmörtel verputzten alten Backsteinmauer vorgefundenen Nistgänge von Wildbienen im Flurstück 1374 (Standorte siehe Kennzeichnung im Plan mit) sind vor Gebäudeabbruch so zu sichern, dass die betreffenden Wandstücke mit den Nistgängen ~~so~~ **weit wie möglich** erhalten bleiben, und in der Nähe innerhalb desselben Flurstücks 1374 bis zu einer möglichen Umsiedlung und Einarbeitung in die Gestaltung der Dachbegründung der Neubaumaßnahmen im Plangebiet mit einer Exposition in gleicher westlicher Richtung witterungsgeschützt und stabil aufzubewahren.
- b) Soweit ein Gebäude-Neubau innerhalb des Plangebietes bereits vor Abbruch des Werkstattgebäudes **und des Scheunengebäudes** mit entsprechender Flachdachbegründung errichtet ist, entfällt die unter 7.2 a) genannte (Zwischen-)Aufbewahrung innerhalb des Flurstücks 1374. Dann hat eine Umsiedlung durch eine Etablierung der alten Backsteinmauern inklusive unterstützenden künstlichen Nisthilfen für mauerbewohnende Wildbienenarten (Durchmesser der Niströhren 4-5 mm) innerhalb der neu geschaffenen Dachbegründung zu erfolgen.
- c) Eine Umsetzung der betroffenen Wandstücke hat außerhalb der Reproduktionszeit (günstiger Zeitpunkt September bis Februar) zu erfolgen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch qualifiziertes Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung) vor Ort zu begleiten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1 **Begrünung von Vorgartenflächen**

Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen, Fahrradabstellanlagen, Außengeräte von Lüftungsanlagen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen. Befestigte Flächen dürfen in den WA 1 bis WA 3 insgesamt 50 % und in den WA 4 bis WA 7 insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, extensiver Wiese, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu begrünen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie die Anlage von Kunstrasenflächen sind im Vorgarten unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.

8.2 **Dachbegrünung**

Flachdächer von baulichen Anlagen einschließlich Garagen und Carports 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. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für Solarthermieanlagen, sowie für erforderliche sonstige haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen. Photovoltaikanlagen über der begrünten Dachfläche sind zulässig.

8.3 **Begrünung von Tiefgaragedecken**

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 insgesamt 50 cm.

8.4 **Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrs-, Wege- und Versorgungsflächen**

Innerhalb der beiden privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich an der Uerdinger Straße sind je 1 Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg sind mind. 4 Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind mind. 6 Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung ist mind. 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste zu pflanzen.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belastenden Fläche mit dem Index [A] ist mind. 1 Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste:

(klimaresiliente) Laubbäume, z.B.:

- Amberbaum
- Baumhasel

Liquidambar styraciflua
Corylus colurna

- Gefülltblühende Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> (bspw. „Plena“)
- Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> in Sorten (bspw. „Skyline“)
- Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> in Sorten (bspw. „Elsrijk“)
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Frans Fontain“)
- Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
- Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
- Säulen-Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i> „Fastigiata“
- Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> in Sorten (bspw. „Columnare“ / „Emerald Queen“)
- Stadt-Ulme	<i>Ulmus hybrid</i> (bspw. „Lobel“)
- (Säulen-)Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
- Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i> in Sorten
- Weiß-Esche	<i>Fraxinus</i> „Autumn Purple“
- Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> in Sorten
- Zier-Äpfel	<i>Malus hybrid</i> in Sorten
- Zier-Kirsche	<i>Prunus hybrid</i> in Sorten
- Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
- Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>

(klimaresiliente) Nadelbäume, z.B.:

- Ginkgo (in Sorten)	<i>Ginkgo biloba</i>
- Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>

9. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

9.1 Baumerhalt

Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

Beim Erhalt ist der Baumbestand bereits vor und während der gesamten Baumaßnahme nach den geltenden Standards der Regelwerke und Richtlinien umfassend zu schützen:

- ZTV-Baumpflege Ausgabe 2017 – Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (Abschnitte 0.2.11 Baumschutz auf Baustellen)
- RAS-LP 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen
- DIN 18 920 – Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen

9.2 Erhalt einer Strauchhecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die vorhandenen Strauchhecke in einer Breite von 3,0 m zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

9.3 Ersatzpflanzungen

Die gemäß Nr. 9.1 und Nr.9.2 zum Erhalt festgesetzten Pflanzen dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an geschützten Pflanzen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitergehende Wachstum beeinträchtigen.

Werden vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks Bäume entfernt oder zerstört, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte für jeden entfernten oder zerstörten geschützten Baum einen gleichwertigen Baum auf demselben Grundstück gemäß der unter 8.4 genannten Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Werden vom jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstücks die vorhandene Strauchhecke entfernt oder zerstört, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte an gleicher Stelle eine mind. 3-reihige Strauchhecke aus heimischen Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen (Pflanzraster: 1 x 1 m). Wachsen die zu pflanzenden Hecken nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Pflanzenauswahlliste:

- Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
- Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
- Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
- Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
- Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
- Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

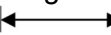
(siehe auch „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), Januar 2012)

Pflanzqualität:

Heister, v. He, 2xv., oB, h 125-150

Sträucher, v. Str., oB, 3-4 Tr, h 100-150

10. FESTSETZUNG EINER BEDINGUNG gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Die Aufnahme einer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Index [B] ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung eines ohne Unterbrechung zusammenhängend errichteten Schallschutzhindernisses oder einer zusammenhängend errichteten Bebauung (jeweils Rohbau incl. Einbau der Fenster) parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs (Grenze zu den Flurstücken 347 und 1507) unzulässig.
- 10.2 Das ohne Unterbrechung zusammenhängend zu errichtende Schallschutzhindernis resp. die Bebauung ist entlang der mit  gekennzeichneten Baugrenze durchgängig und in einer Höhe von mindestens 42,5 m über NHN zu errichten.

11. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

11.1 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen sind nicht zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken und immergrünen Hecken mit Taxus- ~~und Kirschlorbeer-Pflanzen~~, Liguster- und Weißdorn-Pflanzen sowie aus Feldahorn, Buche und Hainbuche zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit der Heckenpflanzung zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sind Zaunanlagen um 20 cm von der Verkehrsfläche bzw. der Fläche mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit abzurücken. Entlang der vorgenannten Flächen ist bei der Errichtung von Stabgitterzäunen das Einziehen von Sichtschutzstreifen nicht zulässig.

Abfallbehälterstandorte

Außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüll-Sammelanlagen sind durch Hecken oder Zaunanlagen einzufassen. Alternativ ist eine Unterbringung in begrünten Schränken zulässig.

Vorgartengestaltung

Im Vorgartenbereich sind lediglich die notwendigen Grundstückszuwegungen, Zufahrten zu Garagen, Fahrradabstellplätze, Außengeräte von Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Abfallbeseitigung unter Berücksichtigung der textl. Festsetzung Nr. 4.2 zulässig.

11.2 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)

Das auf den privaten Dachflächen, Terrassen und Wegen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer sind als Retentionsdächer auszuführen.

B KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

HOCHWASSERRISIKO

Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Hochwasserrisikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmt werden können, sowie vollständig in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem HQ_{extrem} überschwemmt werden. Eine


Betroffenheit bei einem häufigen (HQ_{häufig}) Hochwasserereignis liegt nicht vor. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Werthhof/Rheinfähre“. Die derzeit aktuellen allgemeinen Regelungsstatbestände für Wasserschutzgebiete sind zu berücksichtigen.

D HINWEISE

1. GEMENGELAGE

Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung gilt innerhalb der mit  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für den Beurteilungspegel für Immissionsorte nach TA Lärm ein Zwischenwert von tags 56 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Nachtzeitraum von 40 dB(A) kann eingehalten werden.

2. ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Vögel)

Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütende Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- 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.

- 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 Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Fledermäuse)

Zum Schutz für in Gehölzen oder in Gebäuden lebende Fledermäuse sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

- Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 31.10., also außerhalb der Zeiten, in denen die betroffenen Arten die genannten Strukturen nutzen.
- Überprüfung der zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Vorkommen von Fledermäusen. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden.

Werden keine Vorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) begonnen werden.

Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden in den zu räumenden Strukturen Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beleuchtung

Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist sowohl während der Bauphase als auch während der späteren Nutzungsphase darauf zu achten, dass diese abgeschirmt sind und nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen kommt (siehe für Empfehlungen für eine fledermausfreundliche Beleuchtung auch den aktuellen Leitfaden von VOIGT et al. 2019). Insgesamt ist die Beleuchtung/Lichtmenge auf das Nötigste zu reduzieren. Hierbei kann unter anderem durch die Verwendung von hellem Pflaster die notwendige Lichtmenge reduziert werden.

Wo immer möglich, sollte die Beleuchtung während der Nacht zeitweise abgeschaltet oder zumindest gedimmt werden.

Als Leuchtkörper sind solche zu wählen, die wenige Insekten anlocken (zum Beispiel LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED und /oder gelbe Natriumlampen). Auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil und Blauanteil ist zu verzichten.

Vogelfreundlicher Einsatz von Glas (Vermeidung von Vogelschlag)

Auf den Einsatz von großflächigen, Über-Eck- und Spiegel-Verglasungen ist möglichst zu verzichten. Wo dies nicht möglich ist, sind fachgerechte Maßnahmen zum Vogelschutz vorzunehmen.

Einen wirkungsvollen Kollisionsschutz bieten flächendeckende kontrastreiche Markierungen (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach; auch die Broschüre „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ bietet wertvolle Hinweise und Praxistipps, beide erhältlich unter <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

Vermeidung von Pfützen während des Baustellenbetriebs

Im Laufe des Baustellenfortschritts können aus Regenpfützen nach stärkeren Niederschlägen Fortpflanzungsbiootope für Kreuzkröten entstehen. Diese Pfützen sind zu vermeiden, indem sie beispielsweise mit Schotter aufgefüllt oder mit entsprechendem Gerät eingeebnet werden. Sollten dennoch Pfützen entstehen und sich wider Erwartens Kreuzkröten im Laufe des Betriebs eingefunden und darin abgelaicht haben, sind diese Pfützen durch Flatterband zu schützen. Ein Durchfahren von Pfützen, die Laich oder Kaulquappen enthalten, ist verboten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist eine Evakuierung und Umsiedlung von Larven und Laich zu besprechen und abzuklären.

Strukturanreicherung durch Fassadenkästen im Neubau

Für den Verlust von Vogel- und Fledermausquartieren sind entsprechende wartungsfreie Niststeine in die Fassaden der Neubebauung einzubauen.

An höheren Mehrfamilienhäusern lassen sich schon im Rohbau Niststeine für Mauersegler und Fledermäuse in die Fassade integrieren. Solche mit Fassadenquartieren ausgestattete Gebäude haben eine hohe Bedeutung und Funktion gerade im innerstädtischen Bereich für den Erhalt der Biodiversität.

3. 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.

4. ALTABLAGERUNGEN

Das Plangebiet ist von den Altablagerungen Me-0110,00, Me-0111,00 und dem Altstandort Me-0116,00 betroffen.

Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen und des Altstandortes sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der Schanze

4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.

Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde 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. BODENVERUNREINIGUNGEN~~

~~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 keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

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.