A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiete
In den mit dem Index 1 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen und
Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der nachstehenden Abstandsliste 2007
(Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der
nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und solche mit ähnlichem
Emissionsgrad zulässig, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass
erhebliche Nachteile oder Belästigungen auf die schutzwürdigen, benachbarten
Nutzungen (Wohngebiete) vermieden werden.

In den mit dem Index 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, welche mit einem * gekennzeichnet sind, zulässig, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass erhebliche Nachteile oder Belästigungen auf die schutzwürdigen, benachbarten Nutzungen (Mischgebiete/Wohngebiete) vermieden werden.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die geruchsintensiven Betrieb der Abstandsklasse VII mit den Ifd. Nummern 200, 203, 204, 207, 216 und 221 der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Abstandsliste 2007 (Abstandserlass)

Ab- stands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹	
VI	200	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure	
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden	
			163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch Ifd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden	
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder	

		Salpetersäure (#)
166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg ode mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, - körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organi scher Binde- oder Lösungsmittel
168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen
		 Anlagen in Gaststätten,
		Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und
		 Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase kon- struktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden
170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melas- se-) Brennereien
172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentier- tem Tabak
175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Mega- watt oder mehr
176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150
		Tonnen oder mehr
178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebemitteln ausgenom- men Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt

		werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
186	-	Schrottplätze bis weniger als 1000 m² Gesamtlagerfläche
187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
189	-	Zimmereien (*)
190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produkti- onsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerback- waren
195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getrei- deannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
198 -		Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungs- stoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchti- gen organischen Verbindungen
199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

Ab- stands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BlmSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹
VII 100		200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination

		von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)		
204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)		
205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien		
206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen		
207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden		
208	-	Tischlereien oder Schreinereien		
209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen		
210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien		
211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfass werden		
212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken		
213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle		
214	-	Spinnereien oder Webereien		
215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien		
216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlager		
217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie		
218	-	Bauhöfe		
219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung		
220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten		
221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)		

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in allen Gewerbegebieten die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO

- Geschäftsgebäude
- Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind ausnahmsweise in den Gewerbegebieten Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten – gemäß der nachstehenden Meerbuscher Sortimentsliste – zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbegebieten die Nutzungsarten nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 nicht zulässig, sofern es sich um

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, auch soweit sie nicht unter die Regelung von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO fallen,
- Einkaufszentren.
- Gastronomiebetriebe,
- Dienstleistungsbetriebe mit einer Grundfläche von weniger als 800 gm.
- Speditions- und Frachtführerbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die nicht in Gebäuden liegen,
- Betriebe mit sexuellem Charakter (z.B. Bordelle, Sex-Shops)

handelt.

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den mit dem Index gekennzeichneten Gewerbegebieten die Nutzungsarten nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachstehenden Meerbuscher Sortimentsliste, handelt.

STADT MEERBUSCH	Meeri	ouscher Sortimentsliste		
Warengruppe	zentren relevanțe	nicht zentren relevante		
	Einzelhandelssortimente	Einzelhandelssortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren Getränke, Tabakwaren Brot, Backwaren Fleisch-, Wurstwaren Fisch, Meerestiere			
Gesundheit und Körperpflege	 Drogerie- / Reinigungsartikel Kosmetikartikel pharmazeutische Artikel Sanitätswaren 			
Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf	Blumen / Zimmerpflanzen	 Freilandpflanzen Sämereien Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedar Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter 		
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Bücher Zeitschriften Papier-, Schreibwaren Spielwaren Bastelbedärf	 Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)** 		
Bekleldung, Schuhe und Sport	 Bekleidung Wäsche / Miederwaren Schuhe Lederwaren / Reisegepäck Sportbekleidung / Sportschuhe Sportartikel 	Sportgroßgeräte		
Elektrowaren	 Elektrokleingeräte Elektrozubehör Leuchten / Lampen Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik) Ton- / Bildträger Telefone / Telefonzubehör Fotoartikel Computer 	Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")		
Hausrat, Möbel und Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Geschenkartikel Haushaltswaren Kunst / Kunstgewerbe Splegel Teppiche (handgefertigt) Gardinen / Vorhänge / Stoffe Heimtextlilen, Bettwaren, Raumausstattungsartikel Kurzwaren / Handarbeltsartikel	Möbel / Büromöbel Küchen Mafratzen Antiquitäten		
Sonstiger Einzelhandel	Optikartikel Hörgeräte Uhren, Schmuck Babyartikel Musikinstrumente / Musikalien Anglerbedarf Fahrräder / Fahrradzubehör	Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf, -möbel Baustoffe Werkzeuge, Maschinen Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf) Badeinrichtungen Teppichböden, Bodenbeläge Farben, Tapeten Kamine Sauna- / Schwimmbadanlagen Markisen Campingartikel, Zelte, Campingwagen Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge Motorradzubehör, Motorräder Behälfte (> 50 %) seines Jimsstess mit gewerblichen Kunden erzielt		

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a

Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfallverordnung unzulässig.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

2.1 Straßenseitige Baugrenzen

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die den Planstraßen zugewandten festgesetzten Baugrenzen durch Treppenhäuser und Vordächer um max. 1,0 m auf einer Länge von max. 4.0 m überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

3.1 Stellplätze

In allen Gewerbegebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Fläche von 2 m Breite parallel zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Aus- und Einfahrten von und zu Stellplätzen oder Garagen sind hiervon nicht berührt.

3.2 Garagen

In allen Gewerbegebieten sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig mit Ausnahme von Firmenschildern und Einfriedungen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

5.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für das Plangebiet auf Grundlage der DIN 45691 Emissionskontingente festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente L EK nach DIN 45691 in Richtung der maßgeblichen Immissionsaufpunkte weder tags noch nachts überschreiten.

Immissions- bereich Nutzung	Zulässige Emissionskontingente L _{EK} tags der Teilflächen in dB Bezogen auf den jeweiligen Immissionsbereich					
IAP	TF 4	TF 5	TF 6	TF 7	TF 8	
IAP 1-4 WA	67	65	63	65	62	
IAP 5-8 MI	59	66	71	65	62	
IAP 9 MI	66	70	70	70	62	
IAP 10 WA	65	60	65	65	62	

Tabelle:

Zulässige Emissionskontigente L EK für die Teilflächen der Gewerbegebiete in Richtung

der maßgeblichen Immisssionsaufpunkte (tags), für die Nachtzeit (22 - 6 Uhr) sind um 15 dB reduzierte Emissionskontingente zu berücksichtigen. Die Lage der IAP 1 bis 8 ist dem Gutachten »Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 266 Ostara in Meerbusch-Osterath«, Stand 26. Febraur 2008 zu entnehmen.

6. LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Während der Bauphase sind die Gehölze nach DIN 18920 zu sichern.

Evtl. zu dicht an der Baugrube stehende Bäume können in

Ausnahmefällen auf Antrag entfernt werden. Sie sind durch je einen

Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang gemäß den unter 6.2 aufgeführten Kriterien) auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem

Grundstück ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 6.2 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind für alle Anpflanzungen standortgerechte Laubbäume bzw. standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume:

Hochstamm min. 3x verpflanzt, StU 18-20 cm für Bäume im öffentlichen Raum, für übrige Flächen: STU 12-14 cm bzw. STU 8-10 cm (Obstgehölze) Sträucher:

min. 2x verpflanzt, 60-100 cm

6.3 Begrünung privater Flächen

In den festgesetzten Gewerbegebieten und Versorgungsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mind. jedoch 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen. Dabei ist je angefangene 300 qm mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß o.g. Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf mind. der Hälfte der anzulegenden Grünfläche (10% der Grundstücksfläche) ist je 2 qm ein Strauch gemäß o.g. Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Begrünung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen die folgende Mindestanzahl an Bäumen gemäß o.g. Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Planstraße G: 18 Bäume
- Planstraße H: 4 Bäume

Je 4 private Stellplätze ist ein Baum gemäß o.g. Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oder Photovoltaikanlagen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. KLIMASCHUTZ

7. KLIMASCHUTZ

Gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB ist für Gebäude in allen Baugebieten des Plangebietes die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig. Dies gilt nicht

für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und Spitzenlastkessel für Spitzenlast- und/oder Notsituationen im Bereich des mit dem Index 4 gekennzeichneten Gewerbegebietes. Diese Festsetzung gilt nur für Vorhaben gemäß § 29 (1) BauGB.

Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind auf Dächern mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad Photovoltaikanlagen zu errichten. Ausgenommen sind hiervon Flächen, die für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen oder extensiv begrünt sind.

II. Festsetzungen gemäß 9 (3) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der zeichnerisch dargestellten Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges liegen. Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höherer OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.

2. GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die zeichnerisch dargestellte Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße. Von der Festsetzung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte, Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten unberücksichtigt.

III. Festsetzungen gemäß 9 (4) BauGB

1. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer über Riogolen-, Rohr-Rigolen oder Mulden (dezentrale Versickerungsanlagen) oder Kombinationen hiervon bzw. durch sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brachwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Das Niederschlagswasser des Winklerweges ist in dessen Randbereiche über die belebte Bodenzone zu versickern.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet »Lank-Latum«, Zone IIIb. Die Verbote und Genehmigungspflichten der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung sind bei der Planung zwingend zu beachten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist eine Beteiligung der Unteren Wasserbehörde erforderlich, um eine Gefährdung des Grundwassers frühzeitig auszuschließen.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als

Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22 unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiese

2. ERGÄNZENDE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden. Die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden. Oberboden sollte nicht befahren werden. DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18915 "Bodenarbeiten" und DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzen-beständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Flachdächer sowie gering geneigte Dächer (< 20°) sollten begrünt werden. Empfohlen werden dazu alle Arten von extensiver bis intensiver Dachbegrünung. Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fensterlose Fassaden oder Teile davon sollten pro lfd. Meter mit einer Pflanze gemäß nachstehender Auswahlliste begrünt werden.

Waldrebe (Ranker, Südost-/Südwest-Seite), Geißblatt (Schlinger, Ost-/West-Seite), Knöterich (Schlinger, Ost-/West-/Süd-Seite), Efeu (Wurzelkletterer, Ost-/West-/Nord-Seite), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost-/West-/Süd-Seite), Hopfen (Winder, West-Seite), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd-Seite), Spalierobst (alle Arten und Sorten, Süd-Seite).

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Baugrundstücke (mit Ausnahme der Dachflächen) und der öffentlichen Erschließungsflächen (mit Ausnahme des Winklerweges) ist in die städtische Kanalisation einzuleiten.

4. ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer künftigen Satzung der Stadt Meerbusch, durch die gemäß § 16 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes i. Vm. § 9 der Gemeindeordnung für das Land NRW ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der öffentlichen Fernwärmeversorgung, unter anderem auch zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes, begründet wird.

5. AUFFÄLLIGKEITEN IM RAHMEN VON ERDARBEITEN

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821.

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.