

A Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den mit dem Index 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in allen Wohngebieten die nach § 4 (1) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung

- Wohngebäude

nicht zulässig, sofern es sich um Alten-/Pflegeheime handelt. In dem mit dem Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist diese Unterart der Nutzung ausnahmsweise zulässig, sofern der Bedarf vom Rhein-Kreis-Neuss bestätigt wird. In diesem Fall darf die zulässige GRZ bis max. 0,8 überschritten werden.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im Mischgebiet die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 2, 3 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachstehenden Meerbuscher Sortimentsliste,
- Einkaufszentren,
- 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) BauNVO sind im Mischgebiet ausnahmsweise 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 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete gegliedert:

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach der Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) unterliegen. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der nachstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen, benachbarten Wohngebieten vermieden werden.

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	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 Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen 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 Fertigerichten (Kantinentdienste, 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 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrieratte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		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)		

Abstandsliste 2007 (Abstandserlass)

Gemäß § 1 (5) 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 Gewerbegebieten die Nutzungsarten nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, auch soweit sie nicht unter die Regelung von § 11 (3) Nr. 2 BauNVO fallen,
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachstehenden Meerbuscher Sortimentsliste,
 - Einkaufszentren,
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden,
 - Betriebe mit sexuellem Charakter (z.B. Bordelle, Sex-Shops)
- handelt.

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

- Gastronomiebetriebe
- handelt

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den mit 3 gekennzeichneten Gewerbegebieten auch die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze, Lagerhäuser
- nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in den mit 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten die Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- allgemein zulässig.

1.4 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 (1) BauNVO wird das Sondergebiet als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet die Zweckbestimmung »Großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb« festgesetzt. Im Sondergebiet sind zulässig:

1.4.1 Maximal 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb ausschließlich als Lebensmittel-Vollsortimenter bis zu einer max. Verkaufsfläche von 4.100 qm gemäß nachstehender Meerbuscher Sortimentsliste.

1.4.2 Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Einzelhandelssortimente gemäß nachstehender Meerbuscher Sortimentsliste dürfen - mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln - 200 qm der Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters nicht überschreiten.

1.4.3 Gastronomie bis zu einer Fläche von 200 qm innerhalb der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollsortimenters

1.4.4 Maximal 1 Bäckereibetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm. Die Verkaufsfläche dieses Betriebes wird nicht auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters angerechnet.

1.4.5 Maximal 1 Gastronomiebetrieb bis max. 200 qm Gastraumfläche zuzüglich einer Außengastronomie in Verbindung mit diesem Betrieb; die Gastraumfläche (ausgenommen die der Außengastronomie) wird nicht auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters angerechnet.

1.4.6 Maximal 1 Dienstleistungsbetrieb ausschließlich als Geldautomat einer Bank/Sparkasse

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 266 Meerbusch-Ostara

STADT MEERBUSCH	Meerbuscher Sortimentsliste		
Warengruppe	<i>zentren</i> relevante Einzelhandelssortimente	<i>nicht zentren</i> relevante Einzelhandelssortimente	
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensmittel, Reformwaren • Getränke, Tabakwaren • Brot, Backwaren • Fleisch-, Wurstwaren • Fisch, Meerestiere 		
<i>Gesundheit und Körperpflege</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Drogerie- / Reinigungsartikel • Kosmetikartikel • pharmazeutische Artikel • Sanitätswaren 		
<i>Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Blumen / Zimmerpflanzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Freilandpflanzen • Sämereien • Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf • Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter 	
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bücher • Zeitschriften • Papier-, Schreibwaren • Spielwaren • Bastelbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)** 	
<i>Bekleidung, Schuhe und Sport</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung • Wäsche / Miederwaren • Schuhe • Lederwaren / Reisegepäck • Sportbekleidung / Sportschuhe • Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Sportgroßgeräte 	
<i>Elektrowaren</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrokleingeräte • Elektrozubehör • Leuchten / Lampen • Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik) • Ton- / Bildträger • Telefone / Telefonzubehör • Fotoartikel • Computer 	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrogroßgeräte ("weiße Ware") 	
<i>Hausrat, Möbel und Einrichtungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Glas, Porzellan, Keramik (GPK) • Geschenkartikel • Haushaltswaren • Kunst / Kunstgewerbe • Spiegel • Teppiche (handgefertigt) • Gardinen / Vorhänge / Stoffe • Heimtextilien, Bettwaren, • Raumausstattungsartikel • Kurzwaren / Handarbeitsartikel 	<ul style="list-style-type: none"> • Möbel / Büromöbel • Küchen • Matratzen • Antiquitäten 	
<i>Sonstiger Einzelhandel</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Optikartikel • Hörgeräte • Uhren, Schmuck • Babyartikel • Musikinstrumente / Musikalien • Anglerbedarf • Fahrräder / Fahrradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Heimwerkerbedarf • Gartenbedarf, -möbel • Baustoffe • Werkzeuge, Maschinen • Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf) • Badeeinrichtungen • Teppichböden, Bodenbeläge • Farben, Tapeten • Kamine • Sauna- / Schwimmbadanlagen • Markisen • Campingartikel, Zelte, Campingwagen • Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge • Motorradzubehör, Motorräder 	

**einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (> 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt

2. Maß der baulichen Nutzung

Satteldach

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldaches liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

Pulldach

Gemäß § 31 (1) BauGB sind innerhalb der Bereiche mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sowie eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu einem Höchstwert von 5,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitungen durch ein Pulldach bedingt sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweisen

Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in den mit dem Index **5.1** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Gebäude an die jeweilige südliche Grundstücksgrenze sowie mit einem Grenzabstand von mindestens 3,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze zu errichten. Nebenanlagen und Garagen sind nur im Bauwich zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf ein Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze kann verzichtet werden, sofern die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden und bis an die südliche Baugrenze reichen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in den mit dem Index **5.2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Gebäude an die jeweilige nordöstliche Grundstücksgrenze sowie mit einem Grenzabstand von mindestens 3,0 m an die südwestliche Grundstücksgrenze zu errichten. Nebenanlagen und Garagen sind nur im Bauwich zur jeweiligen südwestlichen Grundstücksgrenze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die nordöstliche Grundstücksgrenze verzichtet werden, sofern die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden und bis an die nordöstliche Baugrenze reichen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit dem Index **5.3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) die Gebäude jeweils mindestens einseitig ohne Grenzabstand an die Nachbargrenze anzubauen.

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO ist in dem mit »a« festgesetzten Sondergebiet eine abweichende Bauweise zulässig, in der Gebäude mit einer Länge von über 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken durch Erker ab 1. OG und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. 1/3 der Frontlänge überschritten werden.

Straßenabgewandte Baugrenzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden. Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zulässig.

4. Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB dürfen in den mit dem Index **6** gekennzeichneten Baugebieten Wohnbaugrundstücke – mit Ausnahme der Grundstücke der Endhäuser einer Hausgruppe – eine maximale Größe von 160 qm aufweisen.

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind in den mit dem Index **7.1** gekennzeichneten Gebieten Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je ein Stellplatz je Wohneinheit ist darüber hinaus auch zwischen vorderer Baugrenze und vorgelagerter Straßenverkehrsfläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind in den mit dem Index **7.2** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit »GSt« bzw. »GGa« zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sind in den mit dem Index **7.3** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) Stellplätze nur in Unterflurgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit »UGa« zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sind in den mit dem Index **7.4** gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit »GSt« zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind innerhalb der als GSt 10 gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlage maximal 343 private Stellplätze zu realisieren.

Garagen und Carports

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO müssen Garagen einen Abstand von 5 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Sofern die Längsseite der Garagen parallel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft, muss der seitliche Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 m betragen.

6. Zurechnung von Flächenanteilen an Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (3) BauNVO den Grundstücksflächen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden (Zuordnung siehe Zeichenerklärung).

7. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 qm Grundfläche pro Baugrundstück sowie barrierefreie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen - ausgeschlossen.

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

8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen die folgende Anzahl öffentlicher Parkplätze als Längs-Parkplätze mit einer jeweiligen Mindestgröße von 2,0 m x 6,5 m bzw. 2,0 x 7,0 m, sofern an beiden Schmalseiten weitere Parkplätze grenzen, zu realisieren:

- Planstraße A: 5 Parkplätze
- Planstraße A1: 4 Parkplätze
- Planstraße C: 25 Parkplätze
- Planstraße D: 4 Parkplätze
- Planstraße E1: 38 Parkplätze
- Planstraße F1: 7 Parkplätze
- Planstraße F2: 4 Parkplätze
- Gottlieb-Daimler-Straße: 9 Parkplätze
- Winklerweg: 8 Parkplätze

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist auf den mit P&R zeichnerisch festgesetzte Flächen eine öffentliche P+R-Anlage mit mindestens 80 Parkplätzen sowie entsprechenden Zufahrten und fuß- und radfahrläufigen Zuwegungen zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Bezug der mit dem Index **8** gekennzeichneten Wohngebiete erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb der mit dem Index **9** oder Index **10** gekennzeichneten Baugebieten eine Bebauung mit einer Mindestgebäudehöhe von 9 m als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Baulinie in den jeweiligen Baufeldern erstreckt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Bezug der mit dem Index **11** gekennzeichneten Wohngebiete erst dann erfolgen kann, wenn auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen, die an die jeweiligen Baufelder angrenzen, alle Garagen errichtet worden sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereiche III und höher) aufweisen, zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. nachweislich und dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

10. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die mit GL1 und GL3 zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger, das ab einer Höhe von 3,5 m überbaubar ist, zu belasten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 sind die mit L2 zeichnerisch festgesetzten Flächen jeweils mit einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

11. Landschaftspflege

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist bei Garagen, deren Längsseite parallel zur Straßenbegrenzungslinie verläuft, die entsprechende aufstehende Wand dauerhaft mit heimischen Pflanzen zu begrünen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind für alle Anpflanzungen standortgerechte Laubbäume bzw. standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laubbäume:

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)

Laubgehölze/Sträucher:

min. 2x verpflanzt, 60-100 cm

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in der öffentlichen Grünfläche einschließlich der hieran angrenzenden Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung

»F+R 1«, insgesamt min. 87 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume (Allee im Grünzug) ist eine einheitliche Laubbaumart auszuwählen. Die Lage der einzelnen Bäume kann geringfügig von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen. Darüber hinaus sind in der öffentlichen Grünfläche Laubgehölze auf einer Fläche von min. 600 qm (je qm min. 1 Laubgehölz) gemäß o.g. Pflanzqualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen die folgende Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Planstraße A: 6 Bäume
- Planstraße A1: 4 Bäume
- Planstraße B: 3 Bäume
- Planstraße C: 16 Bäume
- Planstraße D: 14 Bäume- Planstraße E1: 19 Bäume
- Planstraße E2: 43 Bäume
- Planstraße F1: 12 Bäume
- Planstraße F2: 5 Bäume
- Gottlieb-Daimler-Straße: 11 Bäume
- Winklerweg: 24 Bäume
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P&R: 41 Bäume

Für alle Laubbaumanpflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist je Straßenzug eine einheitliche Baumart auszuwählen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind innerhalb der als GSt 10 gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplatzanlage mindestens 40 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist der Pflanzstreifen AP 1 mit 14 Laubbäumen und entsprechender Unterpflanzung mit Laubgehölzen (je qm 1 Laubgehölz), der Pflanzstreifen AP 2 mit Laubgehölzen (je qm 1 Laubgehölz) und mindestens 13 Bäumen zu bepflanzen und der Pflanzstreifen AP 3 als Extensivrasen mit Staudenrabatten anzulegen.

Über die gesamte Länge des Pflanzstreifens AP 3 ist darüber hinaus eine Schnitthecke mit einer Höhe von 120 bis 150 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume und Laubgehölze sind gemäß o.g. Pflanzqualitäten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB dürfen die festgesetzten Pflanzstreifen durch fußläufige Zuwegungen unterbrochen werden.

Unterirdische Garagen (UGa) sind, soweit sie nicht überbaubar sind, mit einer mindestens 0,5 m tiefen kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit standortgerechten Gehölzen (je qm nicht überbaute Fläche min. 1 Laubgehölz) gemäß o.g. Pflanzqualität zu bepflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 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.

12. Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagwasser der Dachflächen der mit **12** gekennzeichneten Baugebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das Niederschlagwasser der Dachflächen des mit **14** gekennzeichneten Baugebietes auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern und in die festgesetzte Wasserfläche einzuleiten.

13. Klimaschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB ist für Gebäude in allen Baugebieten des Plangebietes die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig. In den festgesetzten Mischgebieten sowie in den mit Index 4 gekennzeichneten Gewerbegebieten gilt der Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung nur für Vorhaben gemäß § 29 (1) BauGB.

Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden in den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten des Plangebietes die baulichen und technischen Maßnahmen für den Anschluss an und die Nutzung/Speicherung von Wärme aus Versorgungsanlagen und Leitungen eines Fernwärmenetzes, das durch Geothermie sowie in Spitzenlast- und/oder Notsituationen aus Spitzenlastkesseln gespeist wird, vorzusehen, die eine ausreichende Wärmeversorgung der Gebäude sicherstellen können. Ausgenommen hiervon sind Gebäude, die in Passivhaus-/Nullenergiebauweise errichtet werden.

Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind für alle Gebäude innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die baulichen und technischen Maßnahmen für den Anschluss an und die Nutzung/Speicherung von Wärme und Kälte aus Versorgungsanlagen und Leitungen eines Fernwärmenetzes, das durch Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie in Spitzenlast- und/oder Notsituationen aus Spitzenlastkesseln gespeist wird, vorzusehen, die eine ausreichende Versorgung mit Wärme und Kälte der Gebäude sicherstellen können.

Gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB ist auf den Dachflächen von Gebäuden innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, mit Ausnahme der Bereiche, die für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, eine Photovoltaikanlage mit einer rechnerischen Mindestleistung von 220 kW/peak zu errichten.

14. Sonstige Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist eine min. 3 m breite Fläche westlich, nördlich und südlich angrenzend an die festgesetzte Lärmschutzwand von jeglicher Bebauung und Bäumen freizuhalten. Die Fläche ist als Hausgarten zu nutzen.

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. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die zeichnerisch dargestellte Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

B. KENNZEICHNUNG

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone I gemäß der »Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland«. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 zu beachten.

C. 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.

D. 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 verwiesen.

2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser in den Baugebieten ist – mit Ausnahme des Niederschlagswassers der Dachflächen in den Baugebieten, für die eine Versickerung festgesetzt wird – in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Eine Brauchwassernutzung z.B. mittels Zisternen, wird empfohlen.

3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Bombenabwurfgebiet. Weist der Erdaushub jedoch im Rahmen der Bauarbeiten eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung Düsseldorf und die Stadt Meerbusch sind zu verständigen.

4. Schallschutz

Für mit dem Index **9** , **10** , **11** und **13** gekennzeichneten Baugebiete wird ein lärmschützender Grundriss empfohlen, bei dem die Räume, die dem dauerndem Aufenthalt von Menschen dienen, sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) zu der lärmabgewandten Seite orientiert sind.

5. Lärmemissionen durch angrenzenden Festplatz

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Festplatz, auf dem an mehreren Tagen im Jahr Veranstaltungen stattfinden. In diesem Zusammenhang muss mit Lärmemissionen gerechnet werden.

6. Gestaltungssatzung

Die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NRW ist vorgesehen.

7. 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.

8. 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.