

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

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

#### Mischgebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO**

Die in dem Mischgebiet zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, bis 0,9 überschritten werden.

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit St zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

### **4. NEBENANLAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen - ausgeschlossen.

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

#### Schalldämmmaße der Außenbauteile

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (XXX) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie innerhalb der entsprechenden Lärmpegelbereiche folgende Schalldämmmaße (erforderliches R'w, res) aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)</b>	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.  R'w,res dB</b>	<b>Büroräume u.ä.  R'w,res dB</b>
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

#### Belüftung von Übernachtungsräumen aufgrund von Fluglärm

Bei Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) ist grundsätzlich für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

#### Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV und V

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

#### Belüftung von Büro- und Unterrichtsräumen bei LPB V

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

#### Grundrissanordnung bei einer Wohnnutzung im LPB V

An den Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V sind offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V hat, sind somit unzulässig.

Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V haben, sind unzulässig.

#### Ausnahmeregelung

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

## **6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW**

#### Erhalt von Bäumen

Der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzte Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

#### Begrünung von nicht überbaubaren Flächen

Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen.

#### Begrünung von Flachdächern

Dachflächen von < 20° Dachneigung sind zu begrünen. Als Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen zu verwenden.

## **7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW**

#### Werbeanlagen

Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind im Mischgebiet unzulässig.

#### Dachformen

Im Baugebiet sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Satteldächer bzw. Flachdächer zulässig. Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Attika liegen, gelten als Flachdächer.

## **B KENNZEICHNUNG**

### **ERDBEBENZONE**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf die DIN 4149 wird hingewiesen.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. FLUGLÄRM**

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich für den Flughafen Düsseldorf gemäß Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm vom 31.10.2007 (FluLärmG) und hier innerhalb der Nacht-Schutzzone. Es befindet sich außerdem in der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Schutz vor Fluglärm" vom 17. August 1998.

## **2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) wird hingewiesen.

## **D HINWEISE**

### **1. BODENDENKMALPFLEGE**

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, 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. 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 Baugesetzbuch (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.

### **3. GRUNDWASSERSTAND**

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

### **4. KAMPFMITTEL**

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

Es besteht ein konkreter Verdacht auf vorhandene Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben). Die Überprüfung der Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist vor Baubeginn notwendig.

### **5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

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

### **6. ALTABLAGERUNG**

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.

## **7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalnetz einzuleiten ist.

## **8. REGENWASSERNUTZUNG**

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 (4) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

## **9. FLUGLÄRM**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone gemäß Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (Stand Juni 2016). Es wird auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr und die in diesem Zusammenhang zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm (Festsetzung Nr. 5 dieses Bebauungsplans) hingewiesen.

## **10. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN**

Die der Planung zugrunde liegenden 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, Raum 025 eingesehen werden.

## **11. ANLAGENSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. Bauwerke dürfen gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können.