

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 und § 8 i. V. m. § 1 BauNVO

#### **Mischgebiet**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen mit sexuellen Inhalten, Darstellungen oder Zurschaustellung von Personen anbieten.

#### **Gewerbegebiet**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzwürdige Bebauung ausgehen,
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel), wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
- Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Störfall-Verordnung,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Speditions- und Frachtführerbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen mit sexuellen Inhalten, Darstellungen oder Zurschaustellung von Personen anbieten.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17 BauNVO**

**Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) darf maximal 52,50 m ü. NHN betragen. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Bei Satteldächern ist die Gebäudehöhe definiert als oberster Dachfirst.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
**gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

Im MI 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis max. 2 m Tiefe und einer Länge bis max. 50% der Gebäudebreite für Altane, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile zulässig.

Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschosebene bis max. 2 m zulässig.

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

Im MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Nebenanlagen zulässig:

- Kinderspielgeräte einschließlich ebenerdige Spielhäuser bis 4 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- überdachte Freisitze,
- Pergolen,
- Mülltonnenschränke,
- Einfriedungen,
- Fahrradabstellanlagen.

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

Straßen- und Schienenverkehrslärm

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 der Lärmpegelbereiche IV 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</b>	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.</b>  <b><math>R'_{w,res}</math> dB</b>	<b>Büroräume <sup>1</sup> u. ä.</b>  <b><math>R'_{w,res}</math> dB</b>
IV	66-70	40	35

<sup>1</sup> Bei Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf.  $R'_{w,res}$  für Wohnräume 35 dB, erf.  $R'_{w,res}$  für Büroräume 30 dB).

#### Belüftung von Wohnnutzungen bei LPB IV

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 Übernachtungsräumen aufgrund von hohen nächtlichen Lärmpegeln

Bei Übernachtungsräumen ist grundsätzlich für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenster und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nicht beeinträchtigt wird.

#### Ausnahmeregelung

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

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

- 7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind in einer Breite von 3 m Sträucher und Heister der nachfolgenden Auswahlliste in Form einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

### Auswahlliste:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose

### Pflanzqualitäten:

Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60 - 100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm

Pflanzung im Abstand von 1 m, Reihen um 0,50 m gegeneinander versetzt

- 7.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Abgängige Bäume oder falls durch Baumaßnahmen ein Erhalt von Bäumen nicht möglich ist, müssen im Verhältnis 1:1 durch standortgerechte Laubbäume in folgender Qualität: 3 x v, StU mindestens 18 cm, ersetzt werden.
- 7.3 Dachbegrünung  
Flachdächer (Neigung  $\leq 20^\circ$ ) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z.B. Fotovoltaikanlagen).
- 7.4 Begrünung nicht überbauter Flächen  
In allen Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

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

Dauerhafte Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen und Stellplatzanlagen sind baulich einzufassen oder mit Hecken / Sträuchern gemäß nachfolgender Auswahlliste zu begrünen.

### Auswahlliste:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe,

Hundsrose

Pflanzqualitäten:

Sträucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60 - 100 cm

Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm

Pflanzung im Abstand von 1 m, Reihen um 0,50 m gegeneinander versetzt

**9. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER  
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG**

Das auf den Baugrundstücken des MI 1 und des GE anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) ist, nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, über Rohr-Rigolen bzw. Mulden zu versickern.

Hinweis: Die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung im MI 2 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss abzustimmen.

**B. KENNZEICHNUNG**

**ERDBEBENZONE**

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

**C. HINWEISE**

**1. BODENDENKMALPFLEGE**

Auf den Flurstücken 1380, 1390 und auf dem südlichen Teilbereich des Flurstückes 1385 müssen bei Bodeneingriffen bauvorgreifende archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW sichergestellt werden. Im Rahmen der Planumsetzung ist durch die Untere Denkmalbehörde eine Anordnung zur Sicherung der vermuteten Bodendenkmäler verbunden mit einer Kostenübernahme des Vorhabenträgers erforderlich (§ 29 DSchG NRW).

Darüber hinaus ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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.

Auffälligkeiten im Rahmen der Erdbauarbeiten müssen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich mitgeteilt werden.

**3. 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.

**4. GRUNDWASSERSTAND**

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

**5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

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

**6. ARTENSCHUTZ**

Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle möglich. Bei Feststellung von Vogelbruten sind die Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten erst zulässig, nachdem die Tiere die Nester verlassen haben.

**7. 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, Raum-025 eingesehen werden.