

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,
 - Vergnügungsgelände,
 - 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 Verwaltungsgelände,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufstiegs- und Berufshilfswohnen 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 Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen,
 - an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annehmlichkeiten), wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Verkaufsfäche 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 § 3a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Störfallverordnung,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Speditionen und Frachtführerbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsgelände,
 - 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. § 22 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, Risse, Balkone und untergeordnete Bauteile zulässig. Ebenso ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschossenebene bis max. 2 m zulässig.

4. STELLPLATZE 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:
- Kinderspieleräte einschließlich ebenerdiger Spielhäuser bis 4 m² Grundfläche,
 - überdachte Freisitze,
 - Pergolen,
 - Müllmüllenschränke,
 - Einfriedungen,
 - Fahrradstellanlagen.

6. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Straßen- und Schienenverkehrsraum
- Schalldämmmaße der Außenbauteile
- An Gebädefronten, 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 Lärmgebiete 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 28.10.1990) 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 Verhältnisse der jeweiligen Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.
- Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/r 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,ext}) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		R _{w,ext} dB	R _{w,ext} dB
IV	66-70	40	35

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

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

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

Beitrag 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,ext}) 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.

Beitrag von Übernachtungsräumen aufgrund von hohen nächtlichen Lärmpegeln

Bei Übernachtungsräumen 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,ext}) nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsregelung

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 Hahnenfuß, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose
- 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 < 20°) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Vergrastete Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgestandener 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 Aulabehälter, Fahrradstellanlagen und Stellplatzanlagen sind baulich einzufassen oder mit Hecken / Sträuchern gemäß nachfolgender Auswahlliste zu begrünen.

- Auswahlliste:
- Kornelkirsche, Roter Hahnenfuß, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose
- 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 Dächflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) ist nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis über Rohrleitungen bzw. Mäulen 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

- Das Plangebiet liegt in der Erdbenenzone 1, auf DIN 4149 wird hingewiesen.

C. HINWEISE

1. BODENKIMPFLEGE

- Auf den Flurstücken 1380, 1390 und auf dem südlichen Teilbereich des Flurstücks 1385 müssen bei Bodengriffen bauvorgreifende archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DStG 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 DStG 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, Am der B. 494, 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 Vermischung 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.

- Auflagekriterien im Rahmen der Erdbearbeitungen müssen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich mitgeteilt werden.

3. KAMPMITTEL

- Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdabschub außergewöhnliche Verhältnisse 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 Vögelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Verstoßen gegen die Verbote des §§ 44 Abs. 1 BttschG Baufeldräumungen 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 Baufeldräumungen 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.

Bestandsangaben

12	Wohngebäude mit Hausnummer
x	Wirtschaftsgebäude oder Garage
II IV	Zahl der Vollgeschosse
36,47	Höhe über NN
---	Gemarkungsgrenze
---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
789	Flurstücksnummer
---	Nutzungsgrenze
---	Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
---	Einsteigegeschacht
o	Baum
*	Laterne
t	Fahnenmast

Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut. NRW (ZV-Aut) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 18702.

Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und Feldvergleich.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Stand der Katasterangaben: Juni 2017

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Für den Planetwurf

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 4 - Stadtplanung

LS

gez. Melke-Westerlage

1.

Der Planetwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 12.09.2017 gem. § 13 (2) Nr. 2, Halbsatz BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 18.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 19.09.2017

Der Ausschussvorsitzende

LS

gez. Dambion

4.2.

Der Planetwurf sowie der Planetwurf vom und der lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den 23.02.2018

Die Bürgermeisterin

LS

gez. Melke-Westerlage

7.

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 6 - Vermessung

LS

I.A. gez. Blömler

Meerbusch, den 09.08.2017

Die Bürgermeisterin