

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 BauNBG

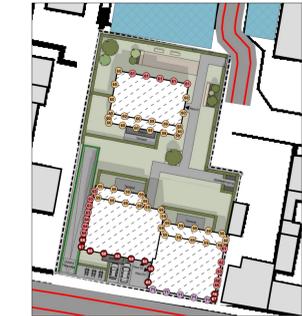
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 (3) BauNBG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNBG, §§ 4 u. 6 i. V. m. § 1 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Zulässigkeit von Vorhaben**
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNBG i. V. m. § 12 (Abs. 3a) BauNBG sind im Rahmen der vorgeannten festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meerbusch verpflichtet hat.
- Eine Nutzung der oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgarage durch gewerbliche Nutzer ist zur Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) nicht zulässig (§ 7 (Nr. 2) BauNVO).**
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNBG i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen**
Die maximalen Gebäudehöhen werden als First- und Traufhöhen in m ü. NHN festgesetzt. Dabei gelten die festgesetzten Traufhöhen (TH_g) für die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ausgerichteten Traufseiten, d.h. die Traufen zur Parkplatzecke Am Ismerhof hin im WA Teil 1 und die Traufen zur Gonellastraße hin im WA Teil 2.
- Grundflächenzahl**
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche bis 0,75 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich ihrer Zufahrten bedingt ist.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauNBG i. V. m. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen, mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und „St“ gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Abfallsammelanlagen nur in den dafür vorgesehenen, mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Abfallsammelanlagen zulässig.**
- BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauNBG

- Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen**
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schallschutzwerte gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schallschutzwert (R_{w,ges}) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:
R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} mit

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
K _{Raumart} in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie R_{w,ges} = 35 dB für Büros.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwerte R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_R nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.
Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.
Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der nachstehenden Tabelle „Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen“ für die jeweils am stärksten belastete Geschossebene der Gebäude des Vorhabens dargestellt.



- Schallschutzmaßnahmen: Lüftungseinrichtungen**
Für Schlafräume sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies gilt für die nach Norden ausgerichtete Fassade im WA Teil 1 und die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtete Fassade im WA Teil 2.
- Außenwohnbereiche**
Im WA Teil 2 sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten, zur Gonellastraße ausgerichteten Balkone, bei Beurteilungspegeln > 62 dB(A) durch Verkehrslärm zum Tageszeitraum, mit einer absorbierenden Decke mit einem Schallsorptionsgrad α_W ≥ 0,9 sowie mit einer geschlossenen Ausführung der Brüstung auszustatten, sofern die zugehörige Wohneinheit nicht über einen Balkon oder anderweitigen Freisitz zu einer der Gonellastraße abgewandten Fassade verfügt.
- Ausnahmen**
Ausnahmen von diesen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen bzw. andere Anforderungen vorliegen.
- ANFAHRTS- UND EINPARKPLÄTZE**
gemäß § 12 (3) BauNBG
Ein Rückwärts-Einparken auf den oberirdischen Stellplätzen an der Gonellastraße ist als Lärm- und Schmutzschutz zu untersagen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauNBG i. V. m. § 12 (3) BauNBG
Für die im VEP dargestellten Heckenpflanzungen sind einheimische, heimische Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste, 2x verpflanzt, mB, Höhe 60 - 100 cm, im Abstand von 50 cm in Form einer geschnittenen Hecke anzupflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen. Eine Ausnahme gilt für Rosenhecken.

- Auswahlliste:
Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Eibe (Taxus baccata)
Wildrose (Rosa, heimische Wildarten)

An den im VEP dargestellten Baumstandorten sind kleinkronige heimische Laubbäume, HSt, 3 x verpflanzt, mB, StU 16-18 anzupflanzen.

Alle Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 12 m² unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindesthöhe von 10 cm aufweisen.

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Der Gehölz- und Staudenanteil auf der überdeckten Fläche muss mindestens 50 % betragen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 50 cm.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL, 6. Ausgabe 2018) entsprechen.

Alle flächenhaften Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichnerische Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 1 BauNBG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBG, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBG, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max. zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull
TH_g max. zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull entsprechend der Textl. Festsetzung 2.1
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNBG, § 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBG)
Zweckbestimmung:
TGa Tiefgarage
St oberirdische Stellplätze
A Abfallsammelanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNBG), zugleich Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauNBG i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)
SD Satteldach entsprechend der angegebenen Firstrichtung
Firstrichtung

Vorhaben- und Erschließungsplan - Lageplan



Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Versiegelte Flächen Wege / Terrassen
- Rasen
- Bäume, Hecken
- Balkone, Terrassen
- Dachflächen
- Außenmöblierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten, Maßstab 1:250

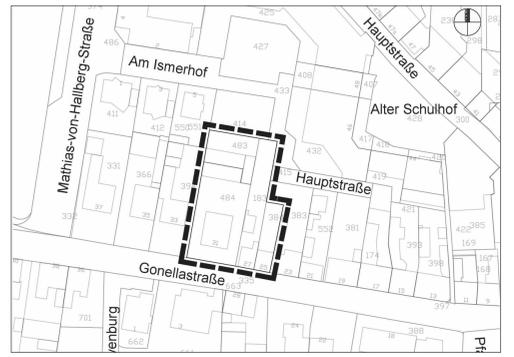


Vorhabenträger:
Klaus Kupp
Kemperallee 11 | 40668 Meerbusch

Vorhabenplanung:
engels architektur BDA
Architekten PartGmbH
Hohegrabenweg 40 | 40667 Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure
sibyllastraße 9 | 45136 essen

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude oder Garage
 - Dachfirst
 - Höhe über NN
 - Gemarkungsgrenze
 - Fluglinie
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Nutzungsgrenze
 - Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
 - Einsteigeschacht
 - Kanaldeckel
 - Latene
- Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Akt. NRW (ZV-Akt) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 18702. Die vorliegende Planunterlage 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:
Meerbusch, den 12.08.2021
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 - Vermessung

Ort, den 3	Name des Büros	LS	gez.
1.			
Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 10. gem. § 13 (2) Nr. 2, 2. Halbsatz BauNBG i. V. m. § 3 (2) BauNBG zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Ausschussbeschluss wurde am 11. ortsüblich bekanntgemacht. Meerbusch, den 12. Der Ausschussvorsitzende			
Der Planentwurf sowie der Planentwurf vom 21. und der / die 22. lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauNBG in der Zeit vom 23. bis einschließlich 24. als Entwurf öffentlich aus.			
Meerbusch, den 25. Der Bürgermeister			
1.		LS	I.V. gez. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -
7.		LS	gez. Bommers

Ort, den 4	Name des Büros	LS	gez.
2.			
Der Planentwurf sowie der / die 13 lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauNBG in der Zeit vom 14. bis einschließlich 15. als Entwurf öffentlich aus.			
Meerbusch, den 16. Der Ausschussvorsitzende			
5.		LS	I.V. gez. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -
Dieser Plan wurde in der durch grüne / rote Eintragungen geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauNBG i. V. m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am 26. als Satzung beschlossen.			
Meerbusch, den 27. Der Bürgermeister			
1.		LS	gez. Bommers
8.		LS	gez. Bommers

Ort, den 5	Name des Büros	LS	gez.
3.			
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am 17. die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauNBG i. V. m. § 3 (2) BauNBG.			
Meerbusch, den 18. Der Ausschussvorsitzende			
6.1.		LS	gez. Damblon
Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 28. gem. § 10 (3) BauNBG ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 außer Kraft.			
Meerbusch, den 30. Der Bürgermeister			
1.		LS	I.V. gez. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -
9.		LS	gez. Bommers

Ort, den 6	Name des Büros	LS	gez.
4.1.			
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am 19. die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauNBG.			
Meerbusch, den 20. Der Ausschussvorsitzende			
6.2.		LS	gez. Damblon
Rechtsgrundlagen Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1726). BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768) in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1790). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 12. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1961) S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 12. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1961) S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1027). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 686) (GV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).			

Stadt Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 Meerbusch-Lank-Latum

„Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“
Entwurf - Stand: 18.08.2021

Gemarkung Lank Flur 4
Maßstab 1:500