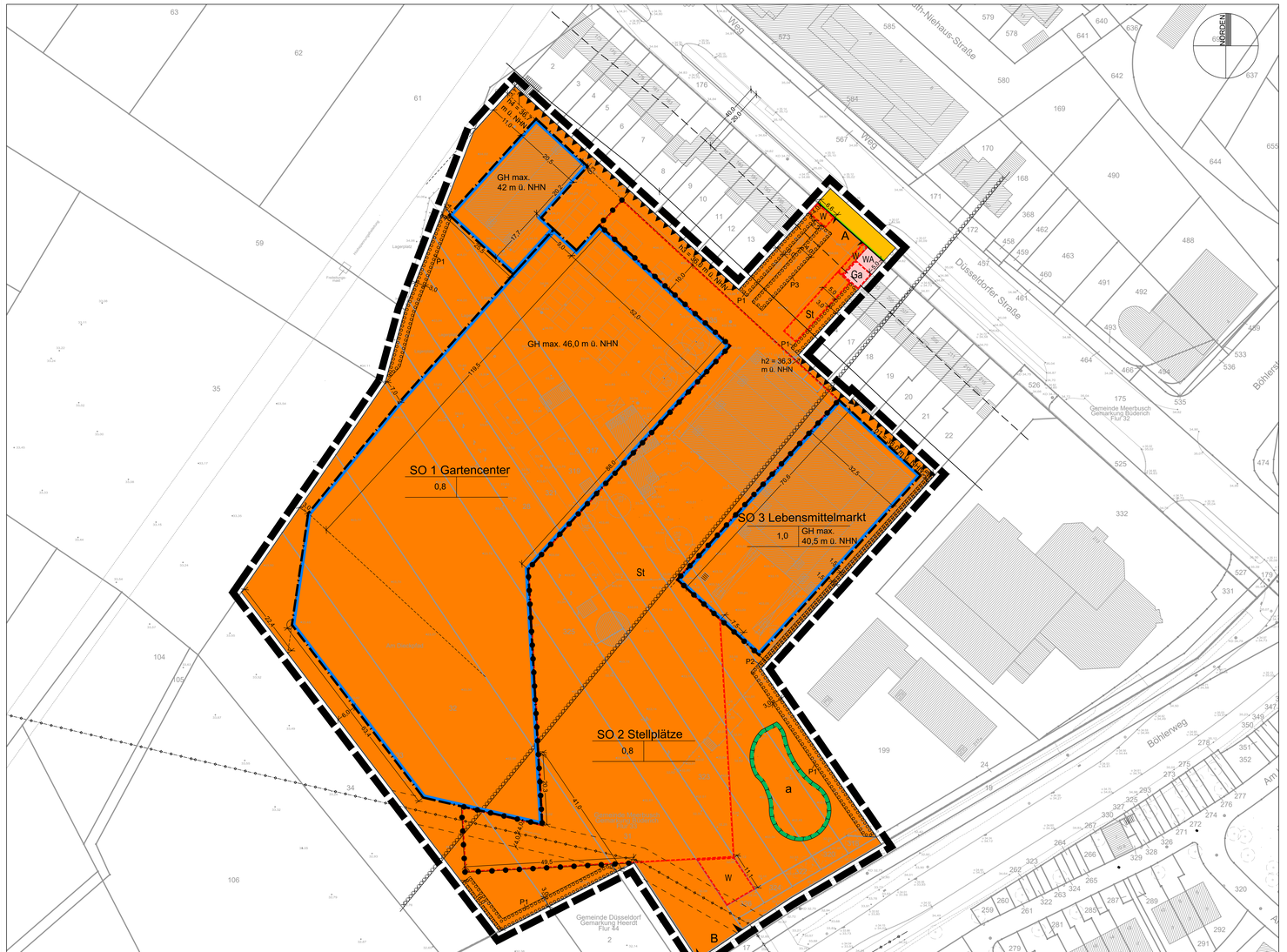
Anlage 1 (zur Vorlage FB4/1612/2022)



Bestandsangaben

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 Höhe über NHN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 709 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einstiegsschacht
- Baum
- Laterne
- Fahnenmast
- Hochspannungsfreileitung

Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-AdV - NRW (ZV-AdV) 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: 01.04.2019

Vermessungsbüro Neuenhausen
Hasseweg 24
41468 Neuss

Für den Planentwurf

ISR
Innovativ in Stadt + Raum
BPI Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Tel. +49 2129 3682682 mail@bpi-planung.de

1. _____ gez. Bommers

Der Planentwurf sowie der / die lag / lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ als Entwurf öffentlich aus.
Meerbusch, den
Der Bürgermeister
5. _____ gez. Bommers

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am _____ die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB / die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB.
Meerbusch, den
Der Ausschussvorsteher
6. _____ gez. Damblon

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. _____ außer Kraft.
Meerbusch, den
Der Bürgermeister
9. _____ gez. Bommers

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Meerbusch, den
Vermessungsbüro Neuenhausen
Hasseweg 24
41468 Neuss

Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am _____ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Meerbusch, den
Der Bürgermeister
3. _____ gez. Bommers

Der Planentwurf sowie der Planentwurf vom _____ und der / die lag / lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ als Entwurf öffentlich aus.
Meerbusch, den
Der Bürgermeister
7. _____ gez. Bommers

Dieser Plan wurde in der durch grüne / rote Eintragungen geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen.
Meerbusch, den
Der Bürgermeister
8. _____ gez. Bommers

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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. 1109)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO 1 „Gartencenter"

Das Sondergebiet SO 1 wird gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter" festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Gartencentern.

Zulässig sind:

- Gartencenter mit einer Verkaufsflächenzahl i. S. d. Festsetzung Ziffer 1.4 von 0,4209 und nachfolgendem Kernsortiment gemäß Meerbuscher Sortimentsliste:
  - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
  - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
  - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper

- gastronomische Nutzungen, die der Hauptnutzung in Bezug auf die Grundfläche untergeordnet sind.

Randsortimente sind ausschließlich und in Summe auf einem Flächenanteil von maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche des Gartencenters zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Stellplätze"

Das Sondergebiet SO 2 wird gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" festgesetzt. Das Sondergebiet SO 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Stellplätzen.

Zulässig sind:

- Stellplätze, die den Nutzungen der Sondergebiete 1 und 3 zugeordnet sind.

1.3 Sondergebiet SO 3 „Lebensmittelmarkt"

Das Sondergebiet SO 3 wird gem. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt" festgesetzt. Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,307 und dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel" gemäß Meerbuscher Sortimentsliste.

Randsortimente, die als Sortiment aus dem Nonfood-II-Bereich definiert werden, sind ausschließlich und in Summe auf einem Flächenanteil von maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig.

Der Begriff Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nonfood I-Artikel sind Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung. Nonfood II-Artikel sind Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

1.4 Verkaufsflächenzahl

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Die so ermittelte Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche (Kernsortimente einschließlich Randsortimente) auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig ist. Als maßgebendes Baugrundstück gilt für die Ermittlung der Verkaufsflächenzahl im SO 1 Gartencenter und im SO 3 Lebensmittelmarkt der Anteil des Baugrundstücks innerhalb des jeweils festgesetzten Sondergebiets.

Definition Verkaufsfläche
Die Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone" und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabestellen), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung/Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

1.5 Meerbuscher Sortimentsliste 2021 gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Meerbusch (Stand 13.01.2021)*

Zentrenrelevante Sortimente
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Übergeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern
- Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf
- Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör, Dekorationsstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen
- Möbel, Antiquitäten inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel
- Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Berufsbekleidung
- Erotikartikel
- Sportgroßgeräte
- Reisportartikel
- Angelartikel, Jagdartikel
- Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung
- Kinderwagen, Autokindersitze
- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Elektrogroßgeräte
- Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker)
- Musikinstrumente

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente hat lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen= zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2019, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

*Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch (Stand 01/2021, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) gemäß Ratsbeschluss vom 25.03.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Als maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (GH max. in m ü. NHN) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika) sowie bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 10° der Dachfirst.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) in m. ü. NHN dürfen durch notwendige technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Warmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 gilt als abweichende Bauweise (a) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.1 In den sonstigen Sondergebieten sind offene, ebenerdige Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise ist die Überdachung von Stellplätzen in Form von Carports zulässig, sofern diese Dachflächen gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW mit einer Einrichtung solarer Strahlungsenergie versehen sind.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche vor der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) allgemein zulässig.

4.3 Fahrradabstellplätze sind in den sonstigen Sondergebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Werbeanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit W und mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Biotop
Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung a ist als Biotop zu schützen, zu pflegen und gemäß den Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Oktober 2022) zu entwickeln. Von der Lage darf abgewichen werden, sofern die Gesamtfläche beibehalten wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommene unterirdische Hauptversorgungsleitung (Fernga seleitung) ist zugunsten des Leitungsträgers und für durch den Leitungsträger beauftragte Dritte (z.B. zum Zwecke der Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und für Bauarbeiten) durch Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu sichern.

7. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 Im Sondergebiet SO 1 sind auf einem Anteil von mindestens 30 % der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstigen technische Maßnahmen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu treffen. Abweichend kann der ermittelte Flächenanteil von 30 % auch auf anderen Dachflächen, z.B. auf Vordächern oder an Fassaden umgesetzt werden.

7.2 Im Sondergebiet SO 3 sind auf einem Anteil von mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstigen technische Maßnahmen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu treffen. Abweichend kann der ermittelte Flächenanteil von 80 % auch auf anderen Dachflächen, z.B. auf Vordächern oder an Fassaden umgesetzt werden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gerauschimmissionen) auf das nebenliegende Wohngebiet an der Düsseldorfer Straße ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung jeweils eine Lärmschutzwand mit den folgenden Mindesthöhen zu errichten: h1 = 36,0 m ü NHN; h2 = 36,3; h3 = 36,6 und h4 = 36,7 m ü NHN. Jeweils eine Lärmschutzwand ist linear zwischen den Höhenpunkten h1 und h2 sowie zwischen den Höhenpunkten h3 und h4 zu errichten.

Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Zeiler 2.1 „Schalldämmung" gemäß „zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 06) von DI_R = 24 dB aufweisen.

Hinweis
Zur Wahrung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den unmittelbar angrenzenden schutzwürdigen Bestandsnutzungen sind mindestens die bautechnischen und sonstigen lärmmindernden Maßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (Bericht F 8712-2, Stand: 07.06.2022) zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren muss zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein eigenständiges Schallgutachten unter Berücksichtigung der Vorbelastung erbracht werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 15 BauNVO sind zu beachten.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Hinweis: Es wird empfohlen, bei den Pflanzmaßnahmen klimaresistente Pflanzenarten zu verwenden. Vgl. auch Pflanzverschlagsliisten gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 314, ISR GmbH, Oktober 2022.

Heckenpflanzungen
9.2 Die Flächenanteile der zur Anpflanzung festgesetzten Flächen mit der Ordnungsnummer P1 sind mit einer mindestens einreihigen freiwachsenden Strauchhecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit einer Höhe von 100 - 125 cm Höhe, 3-mal verpflanzt, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

9.3 Die Flächenanteile der zur Anpflanzung festgesetzten Flächen mit der Ordnungsnummer P2 sind mit einer einreihigen Schnitthecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 80 - 100 cm Höhe, ohne Ballen.

Baumpflanzungen
9.4 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 Einzelbaum zu pflanzen. Hierbei sind mindestens 45 Stellplatzbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt (3 x v), mit Ballen (mB) Stammumfang mind. 16 cm (StU 16). Die Artenwahl erfolgt aus der GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), online unter: http://www.galk.de). Je Baumstandort ist eine unversiegelte Baumscheibe mit mindestens 6 m² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen.
Ausnahmsweise darf davon abgewichen werden, sofern die Stellplätze mit Carports gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 überbaut werden. Das mit der Errichtung von Carports verbundene ökologische Defizit durch den Entfall von Bäumen gemäß vorgenannter Festsetzung (Ziffer 9.4) ist über gleichwertig nach „Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV, 2008) auszugleichen.

9.5 In den Flächenanteilen der zur Anpflanzung festgesetzten Fläche mit der Ordnungsnummer P3 sind insgesamt 4 Einzelbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: 3 x v, mB, StU 16.

9.6 In den nicht überbauten Grundstücksflächen sind insgesamt zusätzlich 15 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v, StU 18-20, mB. Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig.

Begrünung Schallschutzwände
9.7 Die im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Schallschutzwände sind auf ihrer gesamten Länge und bis zu einer Höhe von mindestens 2,0 m mit bodengebundenen Kletterpflanzen auf der dem Plangebiet zugewandten Seite zu begrünen.

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Werbeanlagen
Im Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St und mit Ka gekennzeichneten Flächen sowie als Hinweisschilder auf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genehmigte Nutzungen zulässig.

Pylone oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
Hinweis: § 33 der Straßenverkehrsordnung ist zu beachten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Bauschutzbereich Flughafen Düsseldorf
Der nördlich der mit „a" zu kennzeichnenden Linie befindliche Teil des Plangebietes liegt unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf im Anflugsektor 05R. Bauvorhaben - auch Kräne und ähnliche Bauhilfsanlagen - mit einer Höhe ca. 97 m ü NHN im Anflugsektor 05 bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

2. Anbaubeschränkungszone
In der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße L 392 (Düsseldorfer Straße) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) der Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein), wenn bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, geändert oder anders genutzt werden. Die Anbaubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnkante ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

3. Werbeverbotszone
In der Werbeverbotszone der Landesstraße L 392 (Düsseldorfer Straße) sind Anlagen der Außenwerbung gemäß § 28 StrWG NRW bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unzulässig. Der gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein) bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Die Werbeverbotszone von 20 m ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

4. Hauptversorgungsleitung
Beidseitig der unterirdischen Hauptversorgungsleitung (Fernga seleitung) ist ein Sicherheitsbereich von jeweils 4,0 m einzuhalten. Die für die Leitungstrasse mit Schutzstreifen bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

5. Hochwasserrisikogebiet
Gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf (Flussgebietseinheit: Rhein, Teileinzugsgebiet: Rheingraben Nord, Kartenblatt: 70/104) befindet sich das Plangebiet vollständig in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

B. HINWEISE

1. Kampfmittelfreiheit
Für das Plangebiet existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenabwürfe/-gang). Aus diesem Grund ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.06.2020 durchzuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler
Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde und/oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon: 02206/90302-0, Fax 02206/903022, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Geologische Gegebenheiten/Erdbebenzone
Das Plangebiet in der Stadt Meerbusch, Gemarkung Büderich ist der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Erdbebeneinführung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsfaktoren wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B., für Kraftwerke, Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Altlasten, Ablagerung
Im Plangebiet befinden sich die Ablagerungen Me-0415,05 und die archivierte Ablagerung Me-0413,00. Die Ablagerungen wurden bisher nicht gutachterlich untersucht. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich dieser Flächen wird daher dem Begleitung durch einen fachlich qualifizierten Gutachter sowie die Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen in den Verdachtsflächenbereich empfohlen. Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

5. Niederschlagswasser
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1960 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss.

6. Bodenschutz
Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18195 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Artenschutz
Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß Artenschutzprüfung Stufe (ASP) 1 von weluga umweltplanung Weber, Ludwig, Gaihoff & Partner November 2019 folgende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen:
- Zeitliche Begrenzung der Baufeldvorbereitungen, insbesondere die Rodung von Gehölzen sowie kontrollierte Beseitigung von Gehölzen, auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar.

8. Ein- und Ausfahrtsbereiche
Im Sondergebiet SO2 darf der mit „B" gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtsbereich für Zufahrten nur aus Richtung Osten und für Ausfahrten nur in Richtung Westen genutzt werden.

9. Schutzstreifen unterirdische Hauptversorgungsleitung
Innerhalb des per Eintrag im Plan nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens der Fernga seleitung ist jede bauliche Anlage, die die Wirkung eines Gebäudes entfaltet sowie die Bepflanzung durch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher unzulässig.

10. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die der Planung zugrunde liegenden außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können während der Dienstzeiten (montags - freitags 9:00 Uhr - 12:00 Uhr; montags - donnerstags 13:00 Uhr - 16:00 Uhr) bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in 40668 Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, EG, eingesehen werden.

Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- Sondergebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- GH max. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für Ein- und Ausfahrt (A und B)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Natur u. Landschaft

8. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)
- St Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga)
- W Umgrenzung von Flächen für Werbeanlagen (W)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10. Nachrichtliche Übernahme

- Werbeverbotszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)
- Anbaubeschränkungszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)
- Bauschutzbereich Flughafen aus FNP
- Fernga seleitung un