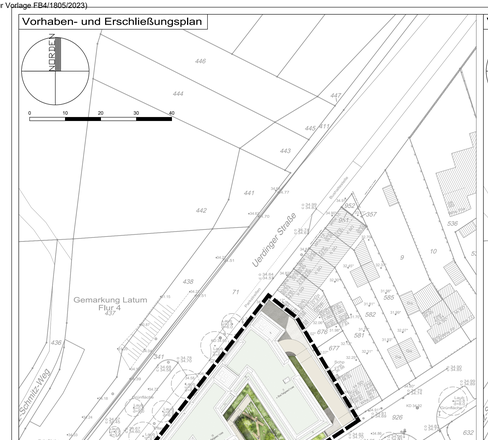
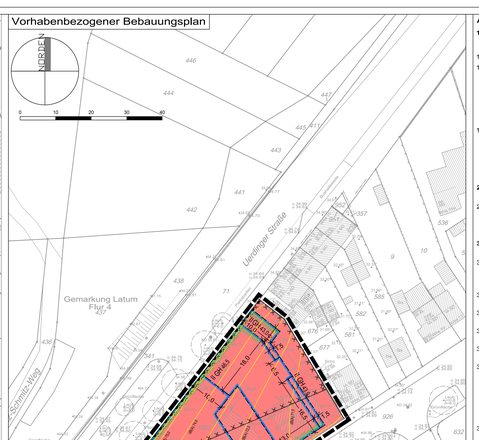
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Die in den Ansichten dargestellten Fassaden (Materialität, Farben, Gestaltung, Gliederung) sind beispielhaft. Geringfügige Abweichungen sind im Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 30 BauGB und den Regelungen des Durchführungsvertrages zulässig.

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe über NHN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Baum
- Laterne
- Fahnenmast
- Hochspannungsfreileitung

Im Übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift/Auf. NRW (ZVAu) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DINNorm 18702.
Die Grundlagenkarte wird im Maßstab 1:500 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:

Vermessungsbüro Neuenhausen
Hasselweg 24
41468 Neuss

Für den Planverfahrer:

ISR
Innovative in Stadt + Raum
Ingenieurgesellschaft mbH
Am Pavenhof 5 Haus 1 und 2 in Neuss-Uedesheim
Tel. +49 2105 992050 · info@isr-planung.de

Die gemeinsame Einleitung/Ist der städtebaulichen Planung und beschlossen:

Meerbusch, den
Vorsitzender/gem. Neuschriftsteller
Hasselweg 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

LS gez.
Bornmann

Der Planentwurf wurde der / die
tag / tagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden und die etwaige öffentlich Aufläge gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den
Die Bürgermeister

LS gez.
Bornmann

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

LS gez.
Bornmann

Der Planentwurf wurde der Planentwurf von und der / die
tag / tagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden und etwaigen Stellungnahmen gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit
vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den
Die Bürgermeister

LS gez.
Bornmann

Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom gem. § 3 (3) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

LS gez.
Bornmann

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss gem. die in einem Farben angegebenen Änderungen und die etwaige öffentliche Auslegung gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB / die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB.

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

LS gez.
Bornmann

Der Satzungsbeschluss sowie die Begründung wurden durch Ratsbeschluss vom gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft. Verletzung, binnen der Jahresfrist entgegengemachten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. wurde nicht.

Meerbusch, den
Die Bürgermeister

LS gez.
Bornmann

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2022 (BGBl. I S. 1274).
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) - Bauo NRW (2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 412), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2022 (GV. NRW. S. 588).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV).
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I/90 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2022 (GV. NRW. S. 482).

Ansicht Uerdingerstraße M 1:400

Ansicht Gonellastraße M 1:400

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1. Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Vorhaben- und Erschließungsplan
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2.1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschlüsse eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §6 Nr. 16 bis 21a BauNVO)

3.1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Hauseingängen, sowie durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3.2. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3.3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen einschließlich ihrer Zufahrten unberücksichtigt.

3.4. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (m ü NHN).

3.5. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern (FD) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika).

3.6. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch notwendige technische Aufbauten und Anlagen (z.B. Schornsteine, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüssels, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie oder der Windkraft, Absturzsicherungen) um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern die technische Anlage von der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1-fache ihrer Höhe der technischen Anlage zurückversetzt ist. Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen und Treppenaufgänge sind vom Zurückversetzen ausgenommen.

3.7. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Vorkehrungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen im Sinne der Festsetzung Ziffer 5.4 um bis zu 2,5 m überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO und § 14 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2. Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in Form von Tiefgaragen zulässig.

4.3. Tiefgaragen, einschließlich ihrer Zufahrten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.4. Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

5.1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (Bericht Nr. VL 8802-1 vom 09.06.2022) als Anlage des Bebauungsplanes zur berücksichtigen.

Hinweis:
Es wird grundsätzlich empfohlen, zum Schutz vor Verkehrslärm der Uerdinger Straße eine akustisch günstige Orientierung von schutzwürdigen Räumen und Außenwohnbereichen vorzusehen (architektonische Selbsthilfe).

5.2. Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen und werden durch Linienzüge abgegrenzt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.3. Schlaf- und Kinderzimmer, die an Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts angeordnet sind, sind gemäß VDI 2719 mit Schallschutzfenstern mit integrierter schallgedämmter Lüftung oder mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten. Gemäß schalltechnischer Untersuchung treten an allen Baugrenzen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts auf.

5.4. An den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen treten im Tagzeitraum Beurteilungspegel mit > 60 dB(A) auf. An Außenwohnbereichen von Wohnungen (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien), die an diesen Baugrenzen angeordnet sind, sind bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Die baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Ausgestaltung der Balkonbrüstungen, Prallscheiben, Eigenabschirmung der Plangebäude, Loggien oder schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonunterseiten) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 60 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Davon ausgenommen sind Außenwohnbereiche an den gekennzeichneten Baugrenzen, wenn die dazugehörige Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, die an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) orientiert ist.

5.5 Sollen in baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass insbesondere aus der tatsächlichen Verkehrslärmbelastung durch Standortveränderungen, Geschosshöhe oder Abschirmwirkungen geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren, darf von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß Ziffer 5.2 bis 5.4 abgewichen werden.

6. Flächen zum Anpflanzen oder mit Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode entsprechend den festgesetzten Mindest-Pflanzqualitäten zu ersetzen.

6.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 3 Baumpflanzungen mit folgender Mindest-Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen, Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig.

6.3. Die nicht überbauten und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Im Durchschnitt sind pro 2 m² zu bepflanzender Fläche ein Strauch zu pflanzen. Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mit Ballen, Mindesthöhe: 120-150 cm.

6.4. Schnitt- oder Strauchhecken sind mit folgender Mindest-Pflanzqualität zu pflanzen: 2x verpflanzt, mit Ballen, Mindesthöhe: 120-150 cm, Äquivalente Containerqualitäten sind zulässig. Es sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare L.	Liguster
Taxus baccata L.	Eibe

6.5. Dächer des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung aus Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, erforderlichen Revisions- und Wartungswege sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge) und Außenwohnbereiche von Wohnungen. Die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie schließt eine Dachbegrünung nicht aus.

6.6. Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen), und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 0,4 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 1,0 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) im Radius der zu erwartenden Krone auszubilden. Die Decken sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Vegetation aus standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz- Wege- und Verkehrsflächen sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).

6.7. Pflanzvorschlagslisten (Hinweis)

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird empfohlen, standortgerechte, klimaresiliente Bäume und Gehölzarten sowie heimische Bienentrachtpflanzen und Vogelnährgehölze zu verpflanzen. Bei Baum- und Gehölzpflanzungen wird die Berücksichtigung der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) empfohlen.

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kuper-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Betula papyrifera	Papier-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus kousa	Hartriegel
Cornus officinalis	Japanische Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Ginkgo biloba	Schmalblättrige Ginkgo
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia x soulangeana	Tulpen-Magnolie
Malus domestica	Wild-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Parrotia persica	Eisenholz
Prunus sargentii	Bergkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbirne
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Sträucher, Gehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba 'Sibirica'	Tatarischer Hartriegel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Ligustrum vulgare L.	Liguster
Lonicera nigrum	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

7. Dächer

Für Hauptbaukörper sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° zulässig.

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen sind ausschließlich wie folgt zulässig:

Zu privaten Nachbargrenzen und zur Abgrenzung von Wohngärten oder Terrassen untereinander bis zu 2,00 m Höhe in Form von:
- Strauch- oder Schnitthecken,
- Stabgitterzäune in den Farben Moosgrün oder Anthrazit ausschließlich in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken.

In Vorgartenbereichen bis zu 1,00 m Höhe in Form von:
- Strauch- oder Schnitthecken,
- Stabgitterzäune in den Farben Moosgrün oder Anthrazit ausschließlich in Kombination mit Strauch- oder Schnitthecken,
- Mauern.

In Vorgartenbereichen sind vertikale Kombinationen der vorgenannten Einfriedungen zulässig, sofern die Höhe der Einfriedung insgesamt 2,00 m über dem bestehenden Straßenniveau (Gehweghöhe) nicht überschreitet.

8.2. Bei Strauch- oder Heckenpflanzungen sind die Pflanzvorgaben gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 6.4 zu berücksichtigen.

8.3. Als Vorgartenbereich im Sinne dieses Bebauungsplanes gilt der Bereich zwischen der vorderesten Gebäudefluchtund der angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

8.4. An Gebäude angrenzende und baulich mit Gebäuden verbundene Gebäudeteile oder Bauteile sowie Absturzsicherungen sind keine Einfriedungen im Sinne dieses Bebauungsplanes.

9. Werbeanlagen

Ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 10 BauO NRW sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Fläche zulässig. Je werbender Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind unzulässig. Bewegliche Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Attika- bzw. Giebelwände sind unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

10. Standorte von Abfallsammelbehältern

Private bewegliche Abfallsammelbehälter dürfen zur dauerhaften Unterbringung nur innerhalb von Gebäuden, auf mit Hecken eingefriedeten Müllronnenabstellplätzen oder in eingegrünten Einhausungen aufbewahrt werden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Bodenvoruntersuchungen

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Me-0154.00 sowie der Altstandort Me-0193.00 vor. Bei der Altablagerung handelt sich um die Verfüllung einer Lehmgrube aus dem Jahre 1956, beim Altstandort um eine ehemalige Tankstelle und einen Kfz-Reparaturbetrieb. Es gelten folgende Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss:

I. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung und des Altstandortes sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen.

II. Anfallender Bodenaushub ist durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Über die gekennzeichnete Altablagerung und den bekannten Altstandort hinaus besteht die Möglichkeit, dass im Plangebiet weitere Bodenverunreinigungen vorliegen könnten. Auffälligkeiten im Rahmen von bodenbezogenen Arbeiten sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Diese können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Verwendung von Treibstoffen oder Schmiermitteln;
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

2. 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).

D Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen. Bei wasserrechtlichen Erlaubnissen ist die Untere Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss einzuschalten.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Wirkungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel oder Anhaltspunkte auf Kampfmittel (z.B. Bodenverfärbungen) gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums -7S-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

3. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf dem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen,
- Das Entfernen des Vorbaus im südlichen Bereich des Geschäftsgebäudes ist außerhalb der Sommerquartierzeiten (April bis September) unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen,
- Glasfronten sind vogelgerecht auszuführen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasflächen, sind zu prüfen und z.B. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

4. Archäologie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes in der Fläche eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt (Anlage von 2 Sondagen). Dabei wurden keine Hinweise zu Bodendenkmälern ermittelt. Die Fläche ist vielmehr durch tiefgründige Bodeneingriffe/Auffüllungen gestört.

Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Telefon: 02206 / 90 30 - 0, E-Mail: abr.overath@lvr.de – ist die Möglichkeit einzuräumen, die für das Bauvorhaben erforderlichen Erdarbeiten zu begleiten. Sollten dabei Bodendenkmäler aufgedeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung der Bodendenkmäler zu dulden sind.

Unabhängig hiervon sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) der Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu melden. Die Ausgesagefähigkeit entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Sollten bei den Bauarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder Grundwassers festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Umweltschutzbehörde und/oder die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss zu informieren. Arbeiten im auffälligen Bereich sind solange einzustellen, bis das weitere Vorgehen mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt ist. Auffälliges Material ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen.

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erforderlich.

6. Vorsorgender Baumschutz

Insbesondere für die bestehenden Laubbäume entlang der Uerdinger Straße sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung ausreichende Schutzmaßnahmen für Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiche nach den anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 18915, DIN 18920, FLL-Richtlinie „ZTV-Baumpflege", FGSV-Richtlinie „RAS-LP 4") vorzusehen.

7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lank-Latum". Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Lank-Latum" vom 10.01.1986 sind einzuhalten.

8. Geologische Gegebenheiten/Erdbebenzone

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Erdbebengefährdung 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. Anwendungsbeginn 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. 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.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die in den Ansichten dargestellten Fassaden (Materialität, Farben, Gestaltung, Gliederung) sind beispielhaft. Geringfügige Abweichungen sind im Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 30 BauGB und den Regelungen des Durchführungsvertrages zulässig.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 14,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß (mNHN)

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

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

dB(A) 72,0 — maßgeblicher Außenlärmpegel

Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Übersichtsplan ohne Maßstab

Stadt Meerbusch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 Meerbusch - Lank-Latum

Stand:
19.10.2023
Gemarkung: Lank
Flur: 2

Entwurf

Maßstab **1:500**