

Stand: 18.10.2023

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

Meerbusch-Lank-Latum „Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184).

Verordnung über die bauliche 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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)

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 Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 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, Satellitenschüsseln, 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. § 12 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 Liniensignatur 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 Lärminderung 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. Sofern 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 bepflanzten. 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:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare L.</i>	Liguster
<i>Taxus baccata L.</i>	Eibe

- 6.5. Dächer des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit 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 Mischvegetation 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 Baum- und Gehölzarten sowie heimische Bienen-tracht-pflanzen und Vogel-nähr-gehölze zu verpflanzen. Bei Baum- und Gehölzpflanzungen wird die Berücksichtigung der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) empfohlen.

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Amelanchier lamarchkii</i>	Kuper-Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Betula papyrifera</i>	Papier-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus kousa</i>	Hartriegel
<i>Cornus officinalis</i>	Japanische Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Ginkgo bilboa</i>	Ginkgo
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Magnolia x soulangeana</i>	Tulpen-Magnolie
<i>Malus domestica</i>	Wild-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Parrotia persica</i>	Eisenholz
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche
<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>	Säulen-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbirne
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne

Sträucher, Gehölze:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus alba</i> 'Sibirica'	Tatarischer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cotinus coggygria</i>	Perückenstrauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchkronwicke
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Liguster
<i>Lonicera nigrum</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	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 1,60 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 vordersten Gebäudeflucht und 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. Gesimsbänder 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 Mülltonnenabstellplätzen oder in eingegrüntem Einhausungen aufbewahrt werden.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

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

1. Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Me-0154,00 sowie der Altstandort Me-0193,00 vor. Bei der Altablagerung handelt es 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 Versickerung 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 Hochwasserschutzanlagen 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 Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel oder Anhaltspunkte auf Kampfmittel (z.B. Bodenveränderungen, Verfärbungen) 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 - 75-54.06.06- 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 den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.
- 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 Anzeigepflicht 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. 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 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.