Gemarkung Osterath

Flur versch.

Maßstab 1:1000

Dieser Plan entspricht der 1. Ausfertigung.
~~Abweichung: nicht - nur teilweise - farbig~~
Meerbusch, den 06.08.1987
Der Stadtdirektor
i.A.
Bro.

1.Ä. + E.

1.v.Ä.d.1.Ä.+E.

1.v.Ä.

B-Plan 191

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BBauG

1.1 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 4, 5, 6 und 7 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig.

1.2 Gewerbegebiete

1.2.1 GE 1 Gebiet

In dem mit GE 1 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Nrn.: 1 - 125 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2.2 GE 2 Gebiet

In dem mit GE 2 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Nrn.: 1 - 157 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2.3 GE 3 Gebiet

In dem mit GE 3 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:
Anlagen der Nrn.: 1 - 182 (Abstandsklassen I - VIII) der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2.4 Ausnahmen

Abweichend von diesen Festsetzungen können in dem GE 1-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VI, in dem GE 2-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VII und in dem GE 3-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VIII zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß diese Anlagen in den benachbarten Wohngebieten keine Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen und Lärm hervorrufen.

Der bei Betrieb von der einzelnen Anlage ausgehende Geräuschpegel darf, gemessen an einer Linie zwischen den im Plan eingetragenen Meßpunkten 1 - 2 und 3 - 4 den Planungsrichtpegel

von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A)

nicht überschreiten.

Der Nachweis ist vom Antragsteller bzw. Bauherrn durch eine gutachtliche Stellungnahme zu erbringen.

Die Ausnahmeregelung gilt nicht für Anlagen im Sinne der §§ 2 und 4 Nr. 6, 7, 8, 13, 15, 17, 18, 23, 32 und 33 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. 02. 1975.

1.3 Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und (22) BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen und mit Ga oder St gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Für das an der Krefelder Straße angrenzende Mischgebiet sowie für die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1 Vornorm 1971 im Bereich der Baugrenzen um mehr als 10 dB (A) überschritten.

In diesem Baugebieten ist an den Gebäudeseiten, die zu den mit einer besonderen Randsignatur versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" der beratenden Ingenieure Peutz und Partner GmbH vom 22. 10. 1984 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fensterrüten der Schallschutzklasse S 2 bis S 5 gem. der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben.
In Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je 10 lfdm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und je zwei qm Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Hierbei sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

I. Bäume	II. Sträucher
Quercus robur (Stieleiche)	Corylus avellana (Hasel)
Fagus silvatica (Buche)	Rosa canina (Hundsrose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus exelsior (Esche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Carpinus betulus (Hainbuche,	Viburnus opulus (Schneeball)

1.6 Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

Die im Bebauungsplan mit GR-, FR- und LR gekennzeichneten Flächen dienen der Erschließung der angrenzenden Gewerbegebiete und sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Bebauungsplan mit GR und LR-gekennzeichneten Flächen dienen der Erschließung der Wohnbebauung Gerhard-Bacher-Straße 2 - 30 und sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Bebauungsplan mit LR gekennzeichnete Fläche dient der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

++++ Dieser Bereich ist gem. Ratsbeschluß vom ++++ 21.05.87 von der Genehmigung auszunehmen

B. Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

Höhenlage der baulichen Anlagen im GE-Gebiet

In den II-geschossigen GE-Gebieten darf die höchste Gebäudehöhe (HGH) max. 9,50 über Straßenkrone der maßgeblichen Erschließungsanlage liegen.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

1. Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG

Entlang der freien Strecke ist die Bauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, mit Ausnahme der Einfriedigungen von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten. Das Plangebiet ist entlang der B 9 vor Baugenehmigung lückenlos und dauerhaft einzufrieden.

2. Wasserschutzzonen

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Lank-Latum der Stadt Meerbusch.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Meerbusch den 13.6.1985
Planungs u. Vermessungsamt
Vermessungsabteilung
LS gez. Tüngler
(Tüngler)
Techn. Stadtamtsrat

Der Rat der Stadt hat heute den Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG bestimmt.
Meerbusch, den 24. 4. 1986
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 02.06.86 bis 03.07.1986 einschließlich als Entwurf erneut öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 04.07.1986
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl.- Ing. Loskont)
Techn. Beigeordneter

Für den Planentwurf:
Meerbusch, den 13.6.1985
Der Stadtdirektor
Planunge-u. Vermesungsamt
I.V.
gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskent)
Techn. Beigeordneter
1

Dieser Plan, ~~sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des/der~~
.....
.....
het/heben mit der Begründung gem. §2a (8) BBauG in der Zeit vom 02.06. bis 02.09.1985 einschließlich als Entwurf öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 03.09.1985 Der Stadtdirektor
I.V. gez. Loskont
LS (Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
4

Dieser Plan ist ~~in der durch Eintragungen geänderten Fassung~~ gem. §10 BBauG i.V. mit §§4 und 28 GO NW durch den Rat der Stadt am heutigen Tage als Satzung beschlossen worden.
Meerbusch, den 25.9.1986
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)
7

Die geometriche Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Meerbusch, den 13.6.1985
Planungs- und Vermesungsamt
LS gez. Gineberg
(Gineberg)
Städt. Oberverm.-Rat
2

Der Rat der Stadt hat heute die in ~~Farbton eingetragenen Änderungen~~ beschlossen und den Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. §2a (6) BBauG/~~für die eingeschränkte Beteiligung nach §2a (7) BBauG~~ bestimmt.
Meerbusch, den 28.11.85
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)
5

Dieser Plan ist gem. §11 BBauG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Düsseldorf, den 06.07.1987
Der Regisrungspräsident
I.A.
LS gez. Ahner
8

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. §2 BBauG durch Beschluß das Rates vom heutigen Tage als Entwurf aufgestellt und gem. §2a (8) BBauG zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.
Meerbusch, den 13.6.1985
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)
3

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 27.1. bis 28.2.86 einschließlich als Entwurf erneut öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 03.03.86
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
6

Gem. §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 06.07.1987 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sm. 27.7 und 28.7.1987 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Meerbusch, den 10.8.1987
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
9

Übersichtsplan 1:10000

Aufhebungen:
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. §12 BBauG treten die entgegenstehenden Festsetzungen der für den Plangebiet bisher gültigen B.-Pläne außer Kraft. Es treten mithin außer Kraft die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. .....

STADT MEERBUSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 37
MEERBUSCH-OSTERATH, MOLLSFELD
Gemarkung: Osterath Flur: 2
Maßstab: 1:1000

Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 4 § d Gesetzes v. 16.02.1986 (BGBl. I S. 274); i.V. mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Aug.1984 (GV NW S.475/SGV NW 2023).

Zu diesem Plan gehört die Begründung mit dem als Anlage dazugehörenden Lärmgutachten vom 22.10.1984

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Haus-Nr.
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II, IV Zahl der Vollgeschosse
- 24,54 Höhe über NN
- Kreisgrenze
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Baum
- Laterne
- Kabelschacht

Im übrigen gelten die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungskarse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) v. 20.12.1978 und die DIN-Norm 18702.

Kortierung
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch Übernahme, Verkleinerung aus der Maßstab 1: und Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte und Feldvergleich.
Planunge- u. Vermessungsamt
Meerbusch, den 13.6.1985 Vermessungsabteilung
LS gez. Tüngler
(Tüngler)
Techn. Stadtamtsrat
Stand der Katasterangaben: Juni 1984

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BBauG
- WS Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
- WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- MK Kerngebiete gem. § 7 BauNVO
- GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- GI Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- SO Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BBauG
- Zahl der Vollgeschosse
- E als Höchstgrenze
- (E) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,2) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- (3,0) Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr.2 BBauG
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- ≠E abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer)
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf §9(1) Nr.5 BBauG
- S Schule
- K Kindergarten
- V Verwaltungsgebäude

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BBauG
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, nähere Bezeichnung durch Planzeichen oder Text
- P Öffentliche Parkflächen
- V Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenraumaufteilung, unverbindlich
- 135,72 Straßenhöhen, geplant §9(2) BBauG
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlegen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen §9(1) Nr.12 u. 14
- Elektrizität
- Abwasser

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen §9(1) Nr.13
- oberirdisch
- unterirdisch
(nähere Bezeichnung durch Text)

Grünflächen §9(1) Nr.15 BBauG
- Park-, Grünanlagen
- Spielplatz
- Sportplatz (nähere Bezeichnung durch Text)

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft §9(1) Nr.16 BBauG
- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen §9(1) Nr.17 BBauG
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft §9(1) Nr.18 BBauG
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 (7) BBauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze u. Garagen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 und 22 BBauG)
- St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
UG Unterirdische Garagen Zufahrt
M Gemeinschaftsmüllcontainerplatz
Mit Geh-(GR), Fahr-(FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§9(1)Nr.21 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen, Ziffer)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25a BBauG)
Anpflanzen von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen n für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9(1) Nr. 25b BBauG)
Erhalten von Einzelbäumen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, § 9 (1) Nr. 24 BBauG, nähere Bezeichnung durch Text
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 (1) Nr. 10 BBauG

Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen

§ 9 (5) u. (6) BBauG

Umgrenzung der Flächen
- die dem Landschafts-/Rheinuferschutz unterliegen
- mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nähere Bezeichnung durch Text)
- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer A1.8
- für Behausungen

Die Darstellung des Bestandes (Gebäude, Straßen, Wege, Höhenlinien, Flurstücke, Flurstücksgrenzen und -nummern) entspricht den Anforderungen.
Meerbusch, den 13.6.1985
Katasteramt
LS