## Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO ( 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Auf den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:

a. Gartenlauben im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 7 qm und einer Höhe von 2,5 m,

b. überdachten Terrassen im Anschluß an den Hauptkörper bis zu einer Grundfläche von 14 qm,

c. Einfriedungen,

d. offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm,

e. Müllbehälterstellplätze und

f. Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO

nicht zulässig.

Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gem Landesrecht ausgeschlossen.

C. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D. Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "GR, FR, LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach technischen Grundsätzen sicherstellt, zu belasten.

E. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,40 m über der Straßenkrone der zum Eingangsbereich zugeordneten Erschließungsanlage liegen.

F. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974, BGBl. I: Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig.

   Das bewertete Bauschalldämm-Maß R' der Umfassungsbauteile der Aufenthaltsräume muß mindestens 45 dB betragen. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung BGBl. I. Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

2. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

   Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar, unterhalb des Anflugsektors 06 R.

   Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen (136 m ü.N.N.) überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

G. Hinweis

Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Landesentwicklungsplanes IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB (A) auftreten.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.

Dieser Plan entspricht der 1. Ausfertigung.
~~Abweichung: nicht - nur teilweise - farbig~~
Meerbusch, den 08.03.1989
Der Stadtdirektor
I.A.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** §9 (1) Nr.1 BauGB

- 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
- GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- SO Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** §9(1) Nr.1 BauGB

- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze
- (III) zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** §9(1) Nr.2 BauGB

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- aB abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer )
- Baulinie
- Baugrenze

**Flächen für den Gemeinbedarf** §9(1) Nr.5 BauGB

- Schule
- Kindergarten
- Verwaltungsgebäude

**Verkehrsflächen** §9(1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, nähere Bezeichnung durch Planzeichen oder Text
- P Öffentliche Parkflächen
- V Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenraumaufteilung, unverbindlich
- < 30,72> Straßenhöhen, geplant §9(2) BauGB
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten

**Vorsorgungsflächen oder Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** §9(1) Nr.12 u. 14 BauGB

- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** §9(1) Nr.13 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch
- (nähere Bezeichnung durch Text)

**Grünflächen** §9(1) Nr.15 BauGB

- Park-, Grünanlagen
- Spielplatz (Typ)
- Sportplatz (nähere Bezeichnung durch Text)

**Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft** §9(1) Nr.16 BauGB

- Wasserflächen

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

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** §9(1) Nr.18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

**Sonstige Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze u. Garagen Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
- UG Unterirdische Garagen — Zufahrt u. Ausfahrt
- M Gemeinschaftsmülltonnenplatz
- Mit Geh-(GR), Fahr-(FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen, Ziffer D )
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Erhalten von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, § 9 (1) Nr. 24 BauGB, nähere Bezeichnung durch Text
- Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB

## Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen

§ 9 (5) u. (6) BauGB

**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 )

## Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Haus-Nr.
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II, IV Zahl der Vollgeschosse
- ·34,56 Höhe über NN
- Kreisgrenze
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Baum
- Laterne
- Kabelschacht

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

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch ~~Vergrößerung/Verkleinerung aus dem Maßstab 1:~~ Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte und Feldvergleich. im Maßstab 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Planungs- u. Vermessungsamt
Vermessungsabteilung
Meerbusch, den 16.08.1988
LS gez. Tüngler
(Dipl.-Ing. Tüngler)
Techn. Stadtamtsrat

Stand der Katasterangaben: Mai 1988

---

Für den Planentwurf:

Meerbusch, den 23.06.1988
Der Stadtdirektor
Planungs- u. Vermessungsamt
I.V.

gez. Loskant

(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter

1

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den 23.06.1988
Planungs- und Vermessungsamt

LS gez. Gineberg

(Dipl. Ing. Gineberg)
Städt. Vermessungsdirektor

2

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §2 BauGB durch Beschluß des Rates vom heutigen Tage als Entwurf aufgestellt und gem. §3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Meerbusch, den 23.06.1988
Der Bürgermeister

LS gez. Nüse
(Nüse)

3

Dieser Plan, sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des/~~der~~ Bebauungsplanes Nr. 51 BD

~~hat~~/haben mit der Begründung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.08. bis 23.09.1988 einschließlich als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 26.09.88
Der Stadtdirektor
I. V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter

4

Der Rat der Stadt hat heute die in Farbton eingetragenen Änderungen beschlossen und den Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. §3(2)BauGB für die eingeschränkte Beteiligung nach §3(3)BauGB bestimmt.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister

(Nüse)

5

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §3(2)BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf erneut öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den
Der Stadtdirektor
I. V.

(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter

6

Dieser Plan ist ~~in der durch Eintragungen geänderten Fassung~~ gem. § 10 BauGB i. V. mit §§ 4 und 28 GO NW durch den Rat der Stadt am heutigen Tage als Satzung beschlossen worden.

Meerbusch, den 27.10.88
Der Bürgermeister

LS gez. Nüse

(Nüse)

7

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen.

Ich habe keine Rechtsverstöße geltend gemacht.

Düsseldorf, den 04.01.1989
Der Regierungspräsident
I.A.
LS gez. Ahner

8

Gem. § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Reg. Präs. Düsseldorf sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung am 26.01.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meerbusch, den 27.01.1989
Der Stadtdirektor
I. V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter

9

### Übersichtsplan 1:10000

Aufhebungen:

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. §12 BauGB treten die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen B.-Pläne außer Kraft. Es treten mithin außer Kraft die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 51 BD

# STADT MEERBUSCH

## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 51 BD

MEERBUSCH - BÜDERICH, IM BACHGRUND

Gemarkung: **Büderich** Flur: **41**

Maßstab: **1:500**

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl.I S. 2253) i. Verb. mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl.I S. 1763) zuletzt geändert am 19. Dez. 1986 (BGBl.I S. 2665) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Okt. 1987 (GV NW 1987 S. 342/SGV NW 2023)

Zu diesem Plan gehört die Begründung.