A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist im mit ① gekennzeichneten Mischgebiet die Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die Oberkante der Eingangsfußbodenhöhe / Erdgeschossfußboden (OKE) der baulichen Anlagen darf gemäß § 18 (1) BauNVO nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage – jeweils gemessen in Höhe der Hauseingänge – liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Ga" und „St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulassig.

4. NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Mischgebiet nach § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, eingegrünten Standorten für Abfallbehälter und Gartenpavillons bis zu einer Größe von max. 8 qm Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. ERHALT VON BÄUMEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. PFLANZBINDUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume entsprechend der nachfolgenden Liste standortgerechte oder kulturraumtypische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Hochstamm 1B/20, 3x verpflanzt)

Pflanzenliste - Bäume -

Acer ginnala	Feuer- Ahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugel- Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden- Hainbuche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zulässig zur Versickerung des Dachwassers sind Flächen, Mulden-, Rigolen- bzw. Rohrversickerungen. Sonstige befestigte Flächen wie Stellplätze, Wege, Plätze, Terrassen sind über sickerfähige Oberflächenbefestigungen bzw. in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens 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. 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. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luft -VG- 136,00 m üNN gemäß den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971 die festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206. 80039, Fax 02206. 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ UND BODENSCHONENDE GESTALTUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 021B1. 601-6821, Fax 021B1. 601-6859, unverzüglich zu informieren.

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem BundesBodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom ergeben, sind zu beachten. Die fachgerechte Behandlung von Oberboden nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), und 18300 (Erdarbeiten) ist zu gewährleisten.

Es wird empfohlen:
- Mauern zu begrünen. Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung vorzusehen.
- Standplätze für Müllsammelbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dieser Plan entspricht der 1. Ausfertigung.
~~Abweichungen nicht - nur teilweise - fachlich~~
Meerbusch, den 23.06.2005
Der Bürgermeister
I. A. Rohrberg

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI — Mischgebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, höchstens

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr
- Gesundheit und Soziales

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN

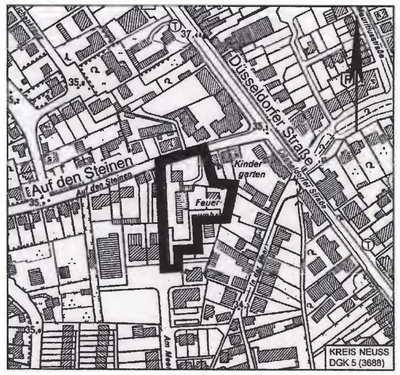
- Anpflanzungen von Einzelbäumen -siehe auch textliche Festsetzungen
- zu erhaltender Einzelbaum

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- empfohlene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Bestandsangaben

- 12 — Wohngebäude mit Hausnummer
- x — Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II IV — Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 — Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 — Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Baum
- Laterne
- Fahrenmast

Im übrigen gelten die Zeichenvorschriften der Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) vom 20. Dezember 1978 und die DIN-Norm 18702. Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch Digitalisierung der amtlichen Katasterkarte und Feldvergleich.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Stand der Katasterkarte: 30. September 2003

Meerbusch, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Vermessung

i.A.
Blömker

Für den Planentwurf

Meerbusch, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planung

LS — i.V. gez. Nowack, Erster Beigeordneter
1.

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den 15.11.2004
Der Bürgermeister
Fachbereich 4

LS — i.A. gez. Unger, Städt. Vermessungsdirektor
2.

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 18.11.2004 gem. § 13 (2) Nr.2, 2.Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Meerbusch, den 10.01.2005
Der Ausschussvorsitzende

LS — gez. Lienenkämper
3.1.

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 18.11.2004 zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 13 (2) Nr.2, 1.Halbsatz BauGB bestimmt.

Meerbusch, den 19.11.2004
Der Ausschussvorsitzende

LS — gez. Lienenkämper
3.2.

Dieser Plan ~~sowie der dazu~~ lag~~liegen~~ mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.02.2005 bis einschließlich 11.03.2005 als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den 14.03.2005
Der Bürgermeister

LS — i.V. gez. Nowack, Erster Beigeordneter
5.

Dieser Plan wurde gem. §10 (1) BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO durch den Rat der Stadt am 28.04.2005 als Satzung beschlossen.

Meerbusch, den 29.04.2005
Der Bürgermeister

LS — gez. Spindler
5.

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 23.05.2005 gem. §10(3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51BD und die entgegenstehenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51BD außer Kraft.

Meerbusch, den 24.05.2005
Der Bürgermeister

LS — i.V. gez. Nowack, Erster Beigeordneter
9.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fasung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.April 2003 (GV. NRW. S. 254)

Stadt Meerbusch

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51BD Meerbusch - Büderich

Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen"

Gemarkung Büderich
Flur 41

Maßstab **1:500**