



**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBAuG**

- Art der baulichen Nutzung**  
Gliederung der Gewerbegebiete (GE-Gebiete) gem. § 1 (4) BauNVO
- GE 1-Gebiet:**  
In dem mit GE 1 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:  
Anlagen der Nrn. 1 - einschließlich 207 der Abstandsliste zum RdBrl. des Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 MBl. NW S. 992/SHBl. NW S. 280, geändert durch RdBrl. vom 02. 11. 1977 (MBl. NW 1977 S. 1688) und ähnliche Anlagen.
- GE 2-Gebiet:**  
In dem mit GE 2 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:  
Anlagen der Nrn. 1 - einschließlich 193 der Abstandsliste zum RdBrl. d. Min. F. Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 MBl. NW S. 992/SHBl. NW S. 280, geändert durch RdBrl. vom 02. 11. 1977 (MBl. NW 1977 S. 1688) und ähnliche Anlagen.  
Innerhalb der 14,0 m tiefen dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Ausnahmen:**  
Abweichend von den Festsetzungen können in den GE-Gebieten mit Ausnahme der 14,0 m tiefen dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße Anlagen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und TA-Luft an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. 02. 1975. Der Nachweis ist vom Antragsteller bzw. vom Bauherrn zu erbringen.
- Bauweise für die GE-Gebiete:**  
geschlossene Bauweise für die festgesetzte dreigeschossige Bebauung entlang der Meerbuscher Straße;  
offene Bauweise für die übrige überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze:**  
Die Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. auf den in Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) anzuordnen.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO:**  
In allen Baugebieten ist auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, soweit sie oberirdisch sind, mit Ausnahme von Mülltonnenstränken und Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 11 zu belastende Grundstücksflächen:**  
Die im Plan dargestellte und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke ist durch Schaffung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu sichern. Die Führung der Ver- und Entsorgungleitung ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen.
- Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBAuG:**  
Die Stellplatzflächen der GE-Gebiete sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen, wobei je 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen ist. Der Mindeststammumfang der Bepflanzungsflächen muß mind. 30 cm betragen.  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBAuG sind als öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBAuG sind mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Alle 10 lfdm. Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen, alle 2 qm ein Strauch.  
Es sind folgende einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden:  
**I. Bäume:**  
Quercus robur (Stieleiche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Fraxinus excelsior (Ache)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
**II. Sträucher:**  
Corylus avellans (Hasel)  
Rosa canina (Hunderose)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Cornus sanguinea (Hartrieel)  
Viburnum europaeus (Pfaffenhütchen)  
Viburnum opulus (Schneeball)
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBAuG**  
In einem Bereich von 12,0 m Breite parallel der Meerbuscher Straße (B 9) werden im GE-Gebiet sowie im gesamten WA-Gebiet die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um mehr als 10dB überschritten. Die Außenwände der geplanten Gebäude entlang der B 9 sind an der zur B 9 zugewandten Seite sowie an den Seitenfronten mit Schallschutzfenstern der Klasse I (Def. n.VII 2058) auszuführen. Das bewertete Bau-Schall-Niveau (Bw) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen muß mind. den Forderungen des schalltechnischen Gutachtens vom Sept. 1979 zu diesem Bebauungsplan entsprechen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BBAuG:**  
8.1 In den GE-Gebieten, mit Ausnahme der dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Meerbuscher Straße, darf die Fußbodenebene des Erdgeschosses (EG) die Höhe von 1,35 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.  
8.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude im WA-Gebiet und der dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße soll nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante Straßenkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage liegen.

**Hinweis (Kennzeichnung nach § 9 (5) BBAuG)**

In einem Bereich von 30,0 m Breite parallel der Meerbuscher Straße können im GE-Gebiet dieses Bebauungsplanes Überschreitungen der Planungsrichtpegel (tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um bis zu 10 dB (A) nicht treten. Es wird daher empfohlen, im eigenen Interesse an Baukörper passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Anordnung der Räume im Inneren der Gebäude) vorzunehmen, damit die nötige Wohnruhe im Inneren der Gebäude gewährleistet ist. Die Baugenehmigungsbehörde soll in Baugenehmigungsverfahren auf die zu erwartende Lärmeinwirkung hinweisen und entsprechende Empfehlungen aussprechen.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A am 21.11.2004 (§ 10 BauGB) sind die Festsetzungen der entsprechenden Teile dieses Planes (blau eingetragend und mit Nr. (A.A.) versehen) außer Kraft getreten.  
Meerbusch, den 07.12.1981  
Der Bürgermeister  
Rehborn

Dieser Plan entspricht der 1. Ausfertigung.  
Abweichung: nicht - nur teilweise - fertig  
Meerbusch, den 07. Juli 1981  
Der Stadtdirektor  
I.A. Wiemers  
Ing. grad. Wiemers

Für den Planentwurf:	Meerbusch, Feb. 1979. Der Stadtdirektor Planungs- u. Vermessungsamt	Der Plan sowie die entgegenstehenden Festsetzungen des/der	hat/haben mit der Begründung gem. § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom 18.10.79 bis 18.11.1979 einschließlich als Entwurf öffentlich ausgelegt. Meerbusch, den 20.11.1979 Der Stadtdirektor I.V.
gez. Loskant (Dipl.-Ing. Loskant) Amtsleiter	LS	gez. Grabe (Dr.-Ing. Grabe) Techn. Beigeordneter	LS
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt. Meerbusch, den 17.10.1979 Planungs- u. Vermessungsamt	LS	gez. Nüse	LS
gez. Tüngler (Tüngler) Techn. Stadtratsrat	LS	gez. Gineberg (Gineberg) Stadtverm.-Ammann	LS
Stad. der Katasterangaben: Sept. 1979			
Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 2 BBAuG durch Beschluß des Rates vom heutigen Tage als Entwurf aufgestellt und gem. § 2 a (6) BBAuG zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden. Meerbusch, den 13.9.1979 Der Bürgermeister	LS	gez. Handschumacher (Dr. Handschumacher)	LS
Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom 18.10.79 bis 18.11.1979 einschließlich als Entwurf öffentlich ausgelegt. Meerbusch, den 10.9.1980 Der Stadtdirektor I.V.	LS	gez. Grabe (Dr.-Ing. Grabe) Techn. Beigeordneter	LS
Dieser Plan ist in der durch den Rat der Stadt am heutigen Tage als Satzung beschlossen worden. Meerbusch, den 30.10.1980 Der Bürgermeister	LS	gez. Nüse	LS
Dieser Plan ist gem. § 11 BBAuG mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den 23.4.1981 Der Regierungspräsident I.A.	LS	gez. Ahner	LS
Gem. § 12 BBAuG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.4.1981, sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung am 24.4.1981 ortsüblich bekannt gemacht worden. Meerbusch, den 24.6.1981 Der Stadtdirektor I.V.	LS	gez. Grabe (Dr.-Ing. Grabe) Techn. Beigeordneter	LS

**STADT MEERBUSCH**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 53 A**

Gemarkung: Osterath Flur: 5+12  
Maßstab: M.1:1000

<b>Bestandsangaben nach DIN 18702</b>	<b>Begrenzungslinien</b>	<b>Verkehrs-Grün- und sonstige Flächen</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude und öffentliche Gebäude mit Geschosshöhen</li> <li>Wirtschaftsgebäude</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Höhenangaben</li> <li>Einsteigegesch der Abwasseranlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</li> <li>Baulinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>Messungslinie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsfläche</li> <li>Grünfläche - Parkanlage</li> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>Fläche für den Gemeinbedarf</li> <li>Fläche für Versorgungsanlagen z.B. Umformerstation</li> <li>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche GR, FR, LR</li> <li>Aufschüttungsfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Bauweise</li> <li>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>nur Hausgruppen zulässig</li> <li>geschlossene Bauweise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>WS Kleinsiedlungsgebiet</li> <li>WR reines Wohngebiet</li> <li>WA allgemeines Wohngebiet</li> <li>MI - Mischgebiet</li> <li>MK Kerngebiet</li> <li>MD Dorfgebiet</li> <li>GE Gewerbegebiet</li> <li>GI Industriegebiet</li> <li>SO Sondergebiet</li> <li>SW = Wochenendhausgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III</li> <li>zwingend z.B. III</li> <li>Grundflächenzahl z.B. 0,3</li> <li>Geschosflächenzahl z.B. 0,9</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 Dachneigung z.B. 30°</li> <li>FD Flachdach</li> <li>GGa Gemeinschaftsgaragen</li> <li>UG Unterirdische Garagen</li> <li>St Stellplätze</li> <li>Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)</li> <li>weitere Höhen siehe Längs- und Querschnitte</li> <li>Arkade oder Durchgang</li> <li>Auskragung</li> <li>Pflanzgebot für Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 BBAuG</li> <li>Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BBAuG</li> </ul>

**Rechtsgrundlagen:**  
- Bundesbaugesetz (BBAuG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256)  
- zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) i.V. mit den Vorschriften der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) sowie der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I. S. 21)  
- § 12 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1976 (GV NW S. 264) i.V.m. dem zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.07.1976 (GV NW S. 433) u.f. 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1964 (GV NW S. 433)  
- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV NW S.91/SGV NW 2020), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Mai 1979 (GV NW S.408)  
- Zu diesem Plan gehört die Begründung, und das schalltechnische Gutachten vom Sept. 79