

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebiete

1.11 Reine Wohngebiete (WR)

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO allgemein nicht zulässig.

1.12 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO allgemein nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit dem Index (3) WA (3) sind nach § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI)

In den mit Index (1) gekennzeichneten Mischgebieten (MI (1)) sind gem. § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Gewerbegebiete (GE-Gebiete)

Gliederung der GE-Gebiete gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

1.31 GE 1 Gebiet:

In den mit GE 1 bezeichneten Gebieten sind nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn.: 1 - 135 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandliste zum RdErlaß des Min. für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

1.32 GE 2 Gebiet:

In den mit GE 2 bezeichneten Gebieten sind nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn.: 1 - 157 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandliste zum RdErlaß des Min. für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

1.33 GE 3 Gebiet:

In den mit GE 3 bezeichneten Gebieten sind nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn.: 1 - 182 (Abstandsklasse I - VIII) der Abstandliste zum RdErlaß des Min. für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBl NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

1.34 Ausnahmen:

Abweichend von den Festsetzungen unter 1.31 - 1.33 können in den GE 1-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VI, in den GE 2-Gebieten Anlagen der Abstandsklasse VII und in den GE 3-Gebieten 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 (Grenze des Gewerbegebietes) folgende Planungsrichtpegel nicht überschreiten:

zwischen Meß 1 und Meß 2 tags 47 dB(A) und nachts 32 dB(A)
zwischen Meß 2 und Meß 6 tags 52 dB(A) und nachts 37 dB(A)

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

Die Ausnahmeregelung gilt nicht für Anlagen im Sinne der §§ 2 und 4 Nr. 6, 7, 8, 13, 16, 17, 18, 23, 32, 33 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14.02.1975.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 zur maßgebenden Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO i.V. mit § 21 a (2) BauNVO ist in den mit Index (2) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

3. Abweichende Bauweisen gem. § 22 (4) BauNVO

- 3.1 Abweichende Bauweise - Gartenhofhäuser - im Plan mit aB bezeichnet:
Die Gebäude sind als Winkel-, U- oder Atriumhäuser mit Grenzanbau an mindestens zwei Seiten und einem Gartenhof mit einer Grundfläche von mind. 5,0 m x 5,0 m zu errichten, wobei entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern ist. Ausnahmen vom zweiseitigen Grenzanbau sind nur für Eckgrundstücke zulässig.

4. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

In den Wohngebieten (WR und WA) sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschranken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße 9 (B 9) sind gem. § 9 FStrG bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeder Art, mit Ausnahme von Einfriedigungen, ausgeschlossen.

5. Garagen und Stellplätze/Gemeinschaftsgaragenanlagen

Garagen und Stellplätze sind mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete mit dem Index (2) (WA (2)) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit dem Index (2) (WA (2)) sind Garagen und Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 22 BBauG festgesetzten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit A), B) und C) gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Garagen und Stellplätze - sind den analog mit A), B) und C) gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

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

Die im Plan dargestellten und mit "GR, FR und LR" bezeichneten Flächen dienen dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unter-

halten. Hierbei sind alle 10 lfd. m Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mindestens je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

I. Bäume

Quercus robur (Stieleiche)
 Fagus silvatica (Buche)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Fraxinus exelsior (Esche)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Corpinus betulus (Hainbuche)

II. Sträucher

Corylus avellana (Hasel)
 Rosa canina (Hunderose)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Cornus sanguinea (Hartriegel)
 Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Viburnum opulus (Schneeball)

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen
 - § 9 (1) Nr. 24 BBauG -

Im Bereich der Mischgebiete entlang der Krafelder- (B 9) und der Hochstraße (L 154) sind, soweit die Gebäude nicht abgeschirmt liegen, Schallschutzmaßnahmen bis zu einer Entfernung von 30 m von Mitte Fahrbahn zwingend erforderlich, da die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm) nachts um mehr als 10 dB (A) überschritten werden. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile müssen in Abhängigkeit von der Entfernung bis Mitte B 9 bzw. L 154 folgende Werte einhalten; für Büroräume liegen die Anforderungen um 5 dB (A) niedriger als die in der Tabelle angegebenen Werte:

Abstand bis Mitte B 9 bzw. L 154 m	Schalldämm-Maß R_w	
	Fenster dB (A)	Wände dB (A)
10 bis 18	40	45
18 " 30	35	40
30 " 50	35	40

Werden im Rahmen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster Lüftungseinrichtungen vorgesehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung zulassen, so müssen diese Lüftungselemente schallgedämmt ausgeführt werden, die geforderte Fensterschalldämmung darf hierdurch nicht vermindert werden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG
Höhenlage der baulichen Anlagen

1. In WR-, WA- und MI-Gebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) die Höhe von 0,4 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone, gemessen am Hauseingang) nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen können 50 % der Gebäudegrundflächen eine OKE von max. 1,0 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone, gemessen am Hauseingang) haben.

2. In den GE-Gebieten darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) die Höhe von 1,35 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone, gemessen im Bereich der Grundstückszufahrt) nicht überschreiten.

C. Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzonen III B der Wassergewinnungsanlage Krefeld V, "In der Elt" bzw. Lank-Latum.

2. Denkmalschutz

Bei dem Gebäude Krefelder Straße Nr. 17 handelt es sich um ein in Aussicht genommenes Baudenkmal, für das das Unterschutzstellungsverfahren noch nicht endgültig abgeschlossen ist. Für dieses Gebäude hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 12. 06. 1980 die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 des Denkmalschutzgesetzes beschlossen.

3. Straßenverkehrslärm

Auf den mit der Randsignatur xxx umzeichneten Grundstücksflächen werden aufgrund des Straßenverkehrslärms die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm) um bis zu 10 dB (A) überschritten. Für Gebäude mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO oder Büroräumen, deren Außenbauteile in Richtung B 9 liegen, werden nachstehend aufgeführte Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

Wohnräume	
bewertetes Bau-Schalldämm-Maß	
für Fenster	35 dB (A)
für Wände	40 dB (A)
Büroräume	
bewertetes Bau-Schalldämm-Maß	
für Fenster und Wände	30 dB (A).

Werden im Rahmen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster Lüftungseinrichtungen vorgesehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung zulassen, so müssen diese Lüftungselemente schallgedämmt ausgeführt werden, die geforderte Fensterschalldämmung darf hierdurch nicht vermindert werden.

4. Fluglärm

Im gesamten Plangebiet können mittlere Fluglärm-Spitzenpegel von ca. 68 dB (A) auftreten. Darum empfiehlt es sich, in allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden schalldämmende Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w = 30$ dB (A) vorzusehen. Alle übrigen Außenwandbauteile, einschließlich Dächer über Aufenthaltsräumen sollten mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_w = 35$ dB (A) aufweisen.

Werden im Rahmen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster Lüftungseinrichtungen vorgesehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung zulassen, so müssen diese Lüftungselemente schallgedämmt ausgeführt werden, die geforderte Fensterschalldämmung darf hierdurch nicht vermindert werden.