

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiet
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur in unterirdischen Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. ZURECHNUNG VON FLÄCHENANTEILEN AN GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Gemäß § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (3) BauNVO den Grundstücksflächen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die mit **xxx** gekennzeichneten Gebäudekanten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das bewerte Schalldämm-Maß R'_{w} muss für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittlungs-)pegel Tag	erf. R'_{w} , res Geschäfts-, Praxis- und Büroräume
III	61 - 65 dB(A)	30 dB
IV	66 - 70 dB(A)	35 dB

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

1. HÖHENLAGE GEBÄUDE
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,30 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.
2. GEBÄUDEHÖHEN
Die festgesetzte max. Gebäudehöhe bezieht sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.
3. HÖHENLAGE DES GELÄNDES
Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

B. KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt.
Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu Bauvorhaben -auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw.- erforderlich, wenn die gem. § 12 (3) Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), festgesetzten Höhen überschritten werden.
2. WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.
3. BAUDENKMAL
Das zeichnerisch mit **D** nachrichtlich übernommene Baudenkmal (Pfortnerhaus der ehemaligen Celluloid-Fabrik) unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW und ist in der Denkmalliste der Stadt eingetragen.

D. HINWEISE

1. LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH FLUGLÄRM
Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt ca. 300 m außerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ dargestellten Lärmschutzzone C, in der mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) zu rechnen ist. Aus diesem Grund können Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewerte Bauschalldämmmaß R_w der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB(A) betragen.

2. **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 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.
3. **BODENSCHUTZ**
Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 9.5.2000 ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.
4. **GRUNDWASSERSTAND**
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
5. **REGENWASSERNUTZUNG**
Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises anzuzeigen (§ 13 (3) TrinkwV).