

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 **Reines Wohngebiet**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten (WR) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Mischgebiet**  
Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) gegliedert.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index 0 gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen nach § 2 (2) Nr. 3 bis 9 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index 1 gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen nach § 2 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 **Straßendach**  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb eines Straßendaches liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerggauben, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

2.2 **Putzdach**  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb der Bereiche mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sowie die Überschreitung der Traufhöhe bis max. 4,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitungen durch ein Putzdach bedingt sind.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN**

3.1 **Straßenseitige Baugrenzen**  
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden.

3.2 **Straßengewandte Baugrenzen**  
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßengewandte festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Erker, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.  
Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 5,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den mit Index A festgesetzten Baugebieten Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze (GS) sind gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur und Verwaltung zugeordnet.
- NEBENANLAGEN**

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten mit Ausnahme des mit Index 0 gekennzeichneten Mischgebiet (MI) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenstränken, Einfriedungen und Gartenzäunen, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschrieben.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die der Uerdinger Straße zugewandten Gebäudeseiten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Bereiche, die mit xx gekennzeichnet sind, muss das bewerte Mindest-Schalldämm-Maß  $R_{w, ext}$  für Umfassungsbauweise einschließlich der Fenster gemäß nachstehender Tabelle betragen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterkünfte	Büro Räume
R <sub>w, ext</sub>	R <sub>w, ext</sub>
35	35
40	30
45	35

R<sub>w, ext</sub> = bewertes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 41 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u.dgl.).  
Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lüftungswandigen Gebäudeseiten (Lüftungsbereich III und höher) aufweisen, müssen zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "G.F.L." zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- ERHALT, SICHERUNG UND SCHUTZ VON BÄUMEN**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 (3) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch Fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standortsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort, die gleiche Art als Hochstamm 18/20 (gemäß nachstehender textlicher Festsetzung 10.1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- ANPFLANZUNGEN**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Solitär-bäume Baumhaseln (*Corylus colurna*) als Hochstamm 18/20 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 12 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind innerhalb der mit GST festgesetzten Gemeinbedarffläche 2 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Hecken anzupflanzen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Die mindestens 1-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 1,8 m nicht unterschreiten.  
**Auswahlliste:**  
Heinbuche, Buche, Liguster oder Elbe.

**A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB**

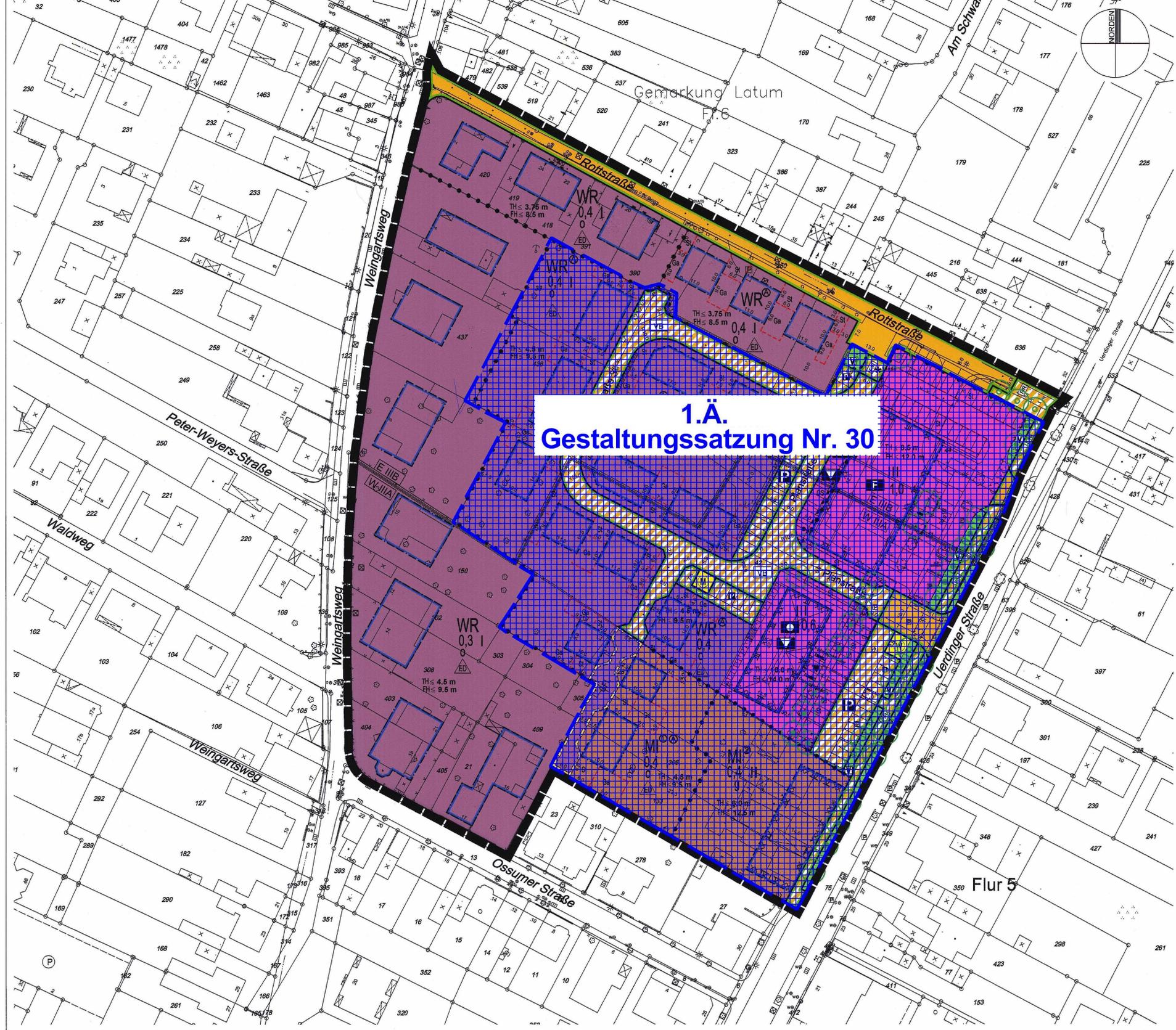
- HÖHENLAGE GEBÄUDE**  
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußboden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
- GEBÄUDEHÖHEN**  
Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

**A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

**VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Gemäß § 51a LVVG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen - sofern es sich nicht um Metalldecker handelt - auf den Grundstücken in den mit Index A festgesetzten Baugebieten dezentral, über eine Mulden-Rigoliersicherung zu leiten.

**B. HINWEISE**

- ARCHÄOLOGIE**  
Sollten bei Bodenbewegungen archaische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0229/9834-0) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.
- LANDSCHAFTSPFLEGE**  
Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Bauauflagefläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründung als Zwischenbegründung eingesetzt werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.  
Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollen daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.  
Die DIN 18520 "Bodenarbeiten" und 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.  
Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründung als Zwischenbegründung eingesetzt werden.
- GRUNDWASSERSTAND**  
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.



**1.Ä. Gestaltungssatzung Nr. 30**

**Zeichenerklärung**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- MI Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 34 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe in Metern
- Firsthöhe in Metern

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**

- o offene Bauweise
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- g nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- △ geschlossene Bauweise
- Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GSR Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg; Überfahrt für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge
- Bereich für verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Verkehrsgrün
- Zu- und Abgangsverbot

**FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung, die Abwasserbeseitigung einschli. der Rückhaltung und Veranbarung von Niederschlagswasser und für Abtragungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Zweckbestimmung: Wertstoffsammler
- Zweckbestimmung: Hausmüllabstellplatz

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen
- Mit Fahrrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen

**ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- zu erhaltender Einzelbaum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Grenze der festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Trinkwassergewinnungsanlage Lank-Latum
- Grenze des Einzugsbereiches des E III B der Wassergewinnungsanlage Werthof

**Übersichtsplan ohne Maßstab**

**Bestandsangaben**

- W Wohngebäude mit Hausnummer
- W Wirtschaftsgelände oder Garage
- II V Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flur-/Zonen-grenze
- Flurstücksgrenze
- 788 Flurstücksnr.
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einzelgeschoss
- o Baum
- Latene
- ! Fahnenmast

**Für den Planentwurf**

Meerbusch, den 20.12.2005  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 4 - Planung

1. LS I.V. gez. Unger Erster Beigeordneter

**Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften**  
beschloss am 09.05.2006 die in rotem Faßton eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB / die eingetragene Beteiligung nach § 3 (3) Satz 3 BauGB.

Meerbusch, den 10.04.2006  
Der Ausschussvorsitzende

6. LS I.V. gez. Nowack Erster Beigeordneter

**Der Satzungsausschuss** sowie die Möglichkeit der Einzelbeteiligung in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 26.08.2006 gem. § 10 (3) BauGB ordentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitige Bekanntmachung des Entwurfs als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den 30.06.2006  
Der Bürgermeister

9. LS I.V. gez. Nowack Erster Beigeordneter

**Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.**

Meerbusch, den 20.12.2005  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 4 - Planung

2. LS I.A. gez. Unger Stad. Vermessungsdirektor

**Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 24.07.2003 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2003 ordentlich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 22.09.2003  
Der Bürgermeister

3. LS gez. Spindler

**Dieser Plan wurde in der durch in der Erstaussfertigung durch rote Eintragungen geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO durch den Rat der Stadt am 24.05.2006 als Satzung beschlossen.**

Meerbusch, den 28.05.2006  
Der Bürgermeister

7. LS I.V. gez. Nowack Erster Beigeordneter

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 18. 11. 1999 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 6. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 50)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866 / GV. NRW. 2003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai (GV. NRW. S. 498)

**Stadt Meerbusch**

**Bebauungsplan Nr. 267 Meerbusch - Lank - Latum Uerdinger Straße / Rottstraße**

**Rechtsgrundlagen**

**Gemarkung Latum Flur 5**

**Maßstab 1:500**