## Zeichenerklärung A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB A.1 Festsetzungen gemäß§9(1)BauGB WR Reines Wohngebiet ART DER BAULICHEN NUTZUNG Reines Wohngebiet MI Mischgebiet Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten (WR) nur Wohngebäude mit nicht Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 230 0,4 Grundflächenzahl 1463 Gemäß § 1 (4) Nr.1 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) gegliedert. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index **1** gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen II Zahl der Vollgeschosse nach § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO nicht zulässig. I-II Zahl der Vollgeschosse, mindestens - höchstens Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index 2 gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Zahl der Vollgeschosse, zwingend 527 TH≤ Traufhöhe in Metem MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf in dem mit Indexies 2 und B gekennzeichneten Mischgebiet 179 FH≤ Firsthöhe in Metem (MI) die zulässige Grundflächenzahl bis 1,0 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche bedingt ist. H = Gebäudehöhe in Metern BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE 233 Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldaches liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln 0 offene Bauweise oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist. nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig 235 g geschlossene Bauweise Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb der Bereiche mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ein 234 zusätzliches Vollgeschoss sowie die Überschreitung der Traufhöhe bis max. 4,5 m ausnahmsweise Baulinie zulässig, wenn die Überschreitungen durch ein Pultdach bedingt sind. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN --- Baugrenze Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN ausnahmsweise durch Risalite und Erker ab dem 1. OG um max. 0,5 m sowie Vordächer um max. UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN 0,8 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden. 225 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen Straßenabgewandte Baugrenzen und Gemeinschaftsanlagen Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Erker ab 1. OG. Risalite und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m, Altane um max. 2,0 m, auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2.0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zulässig. 258 STELLPLÄTZE UND GARAGEN Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grund-FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF stücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. 249 Flächen für den Gemeinbedarf Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "TGa" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Feuerwehr Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten mit Ausnahme der mit Index 2 gekennzeichneten VERKEHRSFLÄCHEN Mischgebiete (MI) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis Straßenverkehrsflächen zu einer Größe von insgesamt 7,5 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Lüftungsaufbauten der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Straßenbegrenzungslinie Grundstücksfläche des mit Indexies 2 und B gekennzeichneten Mischgebiets (MI) bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze unzulässig. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die Unterteilungen im Straßenraum sind nicht 5.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Öffentliche Parkfläche Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig. F/R Fuß- und Radweg; \* Überfahrt für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die der Uerdinger Straße zugewandten Gebäudeseiten VB Bereich für verkehrsberuhigende Maßnahmen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die Bereiche, die mit xx xx gekennzeichnet sind, muss das bewerte Mindest-Schalldämm-▼ Verkehrsgrün Maß R'w, res für Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster gemäß nachstehender Tabelle 222 Zu- und Abgangsverbot sowie Zu- und Abfahrtsverbot Aufenthaltsräume in Büroräume Wohnungen, Übernachtungsräume, Zu- und Abgangsverbot Unterrichtsräume R`w, res R`w. res FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und für Ablagerungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen R'w, res = bewertes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 41 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. (W) Zweckbestimmung: Wertstoffsammler Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (M) Zweckbestimmung: Hausmüllsammelplatz (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, müssen zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine MIT GEH-. FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN 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 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-G Mit Gehrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen 103 und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. F Mit Fahrrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen ERHALT, SICHERUNG UND SCHUTZ VON BÄUMEN Mit Leitungsrecht zugunsten Anlieger zu belastende Flächen Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume nach DIN 18920 ANPLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort, die gleiche Art als Hochstamm 18/20 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzung von Einzelbäumen Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Solitärbäume Baumhaseln (Corylus colurna) als Hochstamm 18/20 anzupflanzen und dauerhaft zu zu erhaltender Einzelbaum 9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Hecken SONSTIGE PLANZEICHEN anzulegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Die mindestens 2-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. Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe. ● ● ● Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen 292 127 239 --- empfohlende Grundstücksgrenze A.2 Festsetzungen gemäß§9(3)BauGB Lärmpegelbereiche - siehe schalltechnisches Gutachten Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkrone NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen. : MWW IIIA Grenze der festgesetzten Wasserschutzzone W III A der 427 inkwassergewinnungsanlage Lank-Latum Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender MMEIIB Grenze des Einzugsbereiches des E III B der Wassergewinnungsanlage Werthhof A.3 Festsetzungen gemäß§9(4)BauGB Übersichtsplan ohne Maßstab VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 290 Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen - sofern es sich nicht um solches von Metalldächern handelt -A A A auf den Grundstücken in den mit Index A festgesetzten Baugebieten dezentral, über eine Mulden-Rigolenversickerung zu leiten. 298 B. HINWEISE ARCHÄOLOGIE Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/9834-0) 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 Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden. Für den Planentwurf Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 20.06.2007 Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen Bestandsangaben für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 12.06.2007 wurde, sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden. wird bescheinigt. gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen. Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungs 12 Wohngebäude mit Hausnummer Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht. beschluss wurde am 29.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Meerbusch, den 01.06.2007 Meerbusch, den 01.06.2007 Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen x Wirtschaftsgebäude oder Garage vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Der Bürgermeister Der Bürgermeister Meerbusch, den 02.07.2007 Meerbusch, den 02.07.2007 IIIV Zahl der Vollgeschosse Fachbereich 4 - Stadtplanung Fachbereich 6 - Vermessung Der Ausschussvorsitzende Der Bürgermeister .36,47 Höhe über NN Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn ——— Gemarkungsgrenze eigenverantwortlich zu prüfen. ---- Flurgrenze Flurstücksgrenze Das Plangebiet liegt in der Erbebenzone 1. Auf DIN 4149 wird hingewiesen. 789 Flurstücksnummer Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften Dieser Plan sowie-der/die-Dieser Plan sowie der Planentwurf vom Dieser Plan wurde in der durch in der Erstausfertigung durch rote-— Nutzungsgrenze 1. Änderung des Eintragungen geänderten Fassung gem. §10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO lag/lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden die in Farbton eingetragenen Änderunge ----- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit lag/lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden durch den Rat der Stadt am 30.08.2007 als Satzung beschlossen. und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. Einsteigeschacht umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BaaGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis einschließlich 09.08.2007 als Entwurf öffentlich aus. § 3 (2) BauGB / die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB. Baum bis einschließlich Bebauungsplanes Nr. 267 Meerbusch, den 31.08.2007 \* Lateme Meerbusch, den 10.08.2007 Der Bürgermeister Meerbusch, den Meerbusch, den ! Fahnenmast Der Bürgermeister Der Ausschussvorsitzende Der Bürgermeister Meerbusch - Lank -Latum Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut NRW (ZV-Aut) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 18702 Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und Feldvergleich. Rechtsgrundlagen Uerdinger Straße / Rottstraße Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastemachweis überein. 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom wurde am 19.09.2007 gem. §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig Stand der Katasterangaben: Juli 2003 treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) Bebauungsplanes Nr. 267 außer Kraft. - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 Meerbusch, den 01.06.2007 (BGBI. I 1991, S. 58) Meerbusch, den 20.09.2007 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung Der Bürgermeister Fachbereich 6 - Vermessung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), Der Bürgermeister Gemarkung Latum zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) Maßstab **1:500** - Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Flur 5 Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt

i.A. gez. Blömker