

1. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BAUGB

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1.1 Dorfgebiet
 - Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO wird das Dorfgebiet gegliedert.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index „A“ festgesetzten Dorfgebiet die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1-4-9 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index „B“ festgesetzten Dorfgebieten die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 2, 4, 5, 8, 9 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 - 1.2.1 Straßenseitige Baugrenzen
 - Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die der Privatstraße zugewandt festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden.
 - 1.2.2 Straßengewandte Baugrenzen
 - Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die der Privatstraße abgewandt festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur 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 6,0 m an den Privatstraßengewandte festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 - Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ bzw. „Ga“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sind dem gesamten Allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- 1.4 ZURECHNUNG VON FLÄCHENANTEILEN AN GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - Gemäß § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grundflächenzahl den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile von außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen hinzugerechnet werden.
- 1.5 NEBENANLAGEN
 - Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück – ausgeschlossen. Dergleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit:
 - „G“, „F“, „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Düsseldorf und des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 122.
 - „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Kanalbetreibers.
 - „G“, „F“, „L“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Düsseldorf zu belasten.
- 1.7 LANDSCHAFTSPFLEGE
 - 1.7.1 Erhaltung von Bäumen
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Während der Bauphase sind die Gehölze nach DIN 18920 zu sichern.
 - Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein Baum nach folgender Auswahlliste 3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.7.2 Anpflanzungen
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Verkehrsfläche mittelkronige Einzelbäume nach folgender Auswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat in Baumscheiben der Mindestgröße 2 m x 2 m, die gemäß nach folgender Auswahlliste 1 mit Bodendeckern zu begrünen sind, zu erfolgen.

- Auswahlliste 1
 - Straßenbaumpflanzung
 - Kegelförmiger Spitzahorn, Gefüllt blühende Vogelkirsche, Gemeine Esche, Schwedische Mehlbeere, Winterlinde.
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm
 - Unterpflanzung der Baumscheiben
 - Kriechspindel, Efeu, Bodendecker-Rose, Apfelrose, Niedrige Purpurbeere, Heckenmyrte.
 - Pflanzqualität: Straucher, 2x verpflanzt
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit ein- bis zwei-reihigen Heckenpflanzungen aus bodenständigen, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Maßnahmen sind Straucher und Heister in Art, Qualität und Anordnung gemäß nach folgender Auswahlliste 2 zu verwenden. Die Hecken können als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken ausgebildet werden. Die Höhe der Hecken ist auf max. 2 m zu beschränken.
- Auswahlliste 2
 - Straucher
 - Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose.
 - Pflanzqualität:
 - Straucher 2x verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm
 - Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, 100-125 cm
 - Pflanzung im Abstand von 1 m, Reihen um 0,5 m gegeneinander versetzt
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist pro Baugrundstück ein einheimischer, bodenständiger Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstgehölz gemäß nach folgender Auswahlliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auswahlliste 3
 - Bäume
 - Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Holzapfel, Traubeneiche, Holznuss, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Spierling, Elsbeere, Obst: Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte
 - Pflanzqualität:
 - Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 18-20 cm (bei Obstgehölzen STU 8-10 cm)

2. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (2) BAUGB

- 2.1 HÖHENLAGE GEBÄUDE
 - Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkante der zugeordneten privaten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN
 - Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 2.1.
- 2.3 HÖHENLAGE DES GELÄNDES
 - Die natürlichen Geländehöhen sind von der nördlichen Grundstücksgrenze (Deichfuß) bis 4 m vor den drei nördlichsten Baugrenzen zu erhalten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. FLUGLÄRMSCHUTZ
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4.3.1974, BGBl. I S. 657). Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschallschallschutzmaß von mindestens 45 dB aufweisen.
- 2. BAUSCHUTZBEREICH
 - Das Plangebiet liegt im Anflugsektor 05 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben – auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. – mit einer Höhe von mehr als 103 m über Normalnull im Anflugsektor 05 bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der lufrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).
- 3. DEICHSCHUTZ
 - Das Plangebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone gemäß der am 1. September 2000 in Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzeinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung gewährleisten, im Bereich der Fenster oder Brüstungen einzubauen.
- 4. LUFTVERKEHRSLÄRM
 - Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 – 75 db(A) auftreten.
- 5. BODENKIMPFLEGE
 - 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 NW wird verwiesen.
- 6. 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.
- 7. GRUNDWASSERSTAND
 - Baugrunderkennungen, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind von Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
- 8. BAUHÖHE
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches gem. § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Planungen für Bauwerke, die großflächig eine Höhe von 77 m über Normalnull überschreiten sind über die Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme nach § 18a LuftVG bei der Deutschen Flugsicherung GmbH, Langen, vorzulegen.

C. HINWEISE

- 1. STRAßENVERKEHRSLÄRM
 - Es wird empfohlen, ruhbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den der Niederlörcker Straße abgewandten Seiten anzuordnen.
 - Es wird empfohlen, in den Wohngebäuden bei allen Aufenthaltsräumen schalldämmte Lüftungsanlagen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung gewährleisten, im Bereich der Fenster oder Brüstungen einzubauen.
- 2. LUFTVERKEHRSLÄRM
 - Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 – 75 db(A) auftreten.
- 3. BODENKIMPFLEGE
 - 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 NW wird verwiesen.
- 4. 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.
- 5. GRUNDWASSERSTAND
 - Baugrunderkennungen, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind von Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
- 6. BAUHÖHE
 - Das Plangebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches gem. § 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Planungen für Bauwerke, die großflächig eine Höhe von 77 m über Normalnull überschreiten sind über die Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme nach § 18a LuftVG bei der Deutschen Flugsicherung GmbH, Langen, vorzulegen.

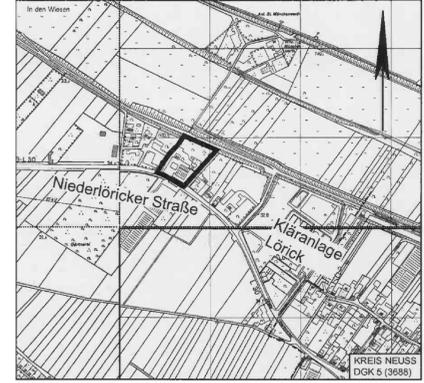
Gemäß § 9 (5) BauGB wird der gesamte Planbereich als Erdbebenzone 1 gekennzeichnet.



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB
 - MD Dorfgebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse, höchstens
 - H max. = 11,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
 - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
- VERKEHRSLÄCHEN
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen / privat
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGNUNG UND FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
 - Zweckbestimmung: Abfallentsorgung
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - anzupflanzende Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Lärmschutzwand H=2,2 m bzw. H=2,0 m
 - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe teilspezifische Festsetzungen A.1.5)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 - Begrenzung der Deichschutzzone I und II
 - HINWEIS
 - freizuhaltenen Sichtfelder
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bestandsangaben

	Wohngebäude mit Hausnummer
	Wirtschaftsgebäude oder Garage
	Zahl der Vollgeschosse
36,47	Höhe über NN
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Nutzungsgrenze
	Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
	Einsteigschacht
	Baum
	Laterne
	Fahnenmast

Im übrigen gelten die Zeichenvorschriften der Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) vom 20. Dezember 1978 und die DIN-Norm 18702. Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch Digitalisierung der amtlichen Katasterkarte und Feldvergleich.

Stand der Katasterkarte: 2/2005

Viersen, den 21.11.2006
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Werner Nolte
Dülkener Straße 71
41747 Viersen

Stand der Katasterkarte: 2/2005

Viersen, den 19.6.2007
Der Bürgermeister

L.S.

Erster-Beigeordneter
gez. Spindler

Für den Planentwurf	Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.	Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 15.7.2004 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.	Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 5.12.2006 gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 11.1.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Willich, den 21.11.2006 Dipl.-Ing. Artur Dahmen, Architekt Auf dem Sand 6 47877 Willich	Viersen, den 21.11.2006 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Werner Nolte Dülkener Straße 71 41747 Viersen	Meerbusch, den 19.1.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 12.1.2007 Der Ausschussvorsitzende
1. L.S. gez. Dahmen Architekt	2. gez. Nolte	3. L.S. gez. Spindler	4. L.S. gez. Lienenkämper
Dieser Plan sowie der/die lag/agen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.1.2007 bis einschließlich 21.2.2007 als Entwurf öffentlich aus.	Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften beschloss am 6.3.2007 die in rotm. Farbtönen eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.1.2007 bis einschließlich 21.2.2007 als Entwurf erneut öffentlich aus.	Dieser Plan sowie der Planentwurf vom lag/agen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.1.2007 bis einschließlich 21.2.2007 als Entwurf erneut öffentlich aus.	Dieser Plan wurde in der durch rote Eintragungen geänderten Fassung gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 29.3.2007 als Sitzung beschlossen.
Meerbusch, den 22.2.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 7.3.2007 Der Ausschussvorsitzende	Meerbusch, den 30.3.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 30.3.2007 Der Bürgermeister
5. L.S. Nowack Erster-Beigeordneter gez. Spindler	6. L.S. gez. Lienenkämper	7. i.V. Nowack Erster-Beigeordneter	8. L.S. gez. Spindler
Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 18.6.2007 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitige Bekanntmachung der zugehörigen zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 283 über Kreis-	Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen
Meerbusch, den 19.6.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 19.6.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 19.6.2007 Der Bürgermeister	Meerbusch, den 19.6.2007 Der Bürgermeister
L.S.	L.S.	L.S.	L.S.

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 283 Meerbusch - Büderich Niederlörck

Gemarkung: Büderich
Flur: 15
Maßstab 1:250