

# A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 1.1 *Allgemeines Wohngebiet*

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind, mit Ausnahme der mit Index 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete -WA-, nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in dem mit Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet -WA-, nur Wohngebäude mit nicht mehr als 3 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 *Mischgebiet*

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes -MI- Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen auf den Flurstücken Nr. 82 und 276 der Flur 45 der Gemarkung Büderich nur dann allgemein zulässig, wenn die zulässigen Lärmimmissionen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nicht überschritten werden und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 (4) i. V. m. § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nrn. 1, 3, 6, 7, 8 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TGa) unterhalb der Geländeoberfläche bedingt ist.

2.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf in dem mit Index B gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet -WA- die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,7 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, letztere innerhalb der mit Index 3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, begründet wird.

2.3 Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb des Plangebietes ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

#### 3.1 *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Risalite und Erker, letztere ab 1. OG, um max. 0,5 m sowie Vordächer um max. 0,8 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden.

#### 3.2 *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker ab 1. OG, Risalite oder untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m, Altane um max. 2,0 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 rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen – unter Beachtung der Abstandsflächen – zulässig.

3.3 Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen in den mit Index 1 gekennzeichneten Baugrundstücken auch die straßenseitigen Baugrundstücke für Altane um max. 2,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m je Altan überschritten werden.

3.4 In der mit Index 3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Fahrradunterstellplätze, Gerätehäuser und Versorgungsanlagen zulässig.

#### 4. 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.

In dem mit Index A festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet -WA- sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "TGa" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

### 5. NEBENANLAGEN

5.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen, Gartenhäusern bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück sowie Lüftungsaufbauten von Tiefgaragen – ausgeschlossen.

5.1.1 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in dem mit Index B gekennzeichneten WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen ausgeschlossen.

5.1.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Lüftungsaufbauten von Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze unzulässig.

### 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich zu den Anforderungen nach den nachrichtlichen Übernahmen C 1. 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 30 dB(A) nicht überschreiten.

7. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "G" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, die mit "F" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, die mit "L" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
8. **LANDSCHAFTSPFLEGE**
  - 8.1 **Erhaltung von Bäumen**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.  
Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück eine Platane (Hochstamm, Mindeststammumfang von 18/20 cm) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 8.2 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Hecken**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume standortgerechte Amberbäume oder Eschen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Hecken Hainbuchen oder Liguster in einer Mindesthöhe von 1,25 bis 1,80 m zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
  - 8.3 **Unterirdische Garagen (TGa) sind, soweit sie nicht überbaubar sind, mit standortgerechten Gehölzen nach folgender Auswahlliste zu bepflanzen:**  
**Sträucher**  
Gew. Berberitze, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schneeball, Obst: Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere.  
Teiflächen können als Wiesen- oder Staudenflächen angelegt werden.  
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

## **A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB**

1. **HÖHENLAGE GEBÄUDE**  
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
2. **GEBÄUDEHÖHEN**  
Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.
3. **HÖHENLAGE TIEFGARAGE**  
Die Oberkante unterirdischer Garagen (TGa) muss mind. 0,50 m unter natürlichem Gelände liegen.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. **FLUGLÄRMSCHUTZ**  
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBl I Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.
2. **BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN**  
Das Plangebiet liegt im vermerkten Anflugsektor 05 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben – auch z. B. Baustelleneinrichtungen – mit einer Höhe von über 95 m über Normalnull bedürfen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz der luftrechtlichen Genehmigung durch die Luftaufsichtsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

## **D. HINWEISE**

1. **FLUGLÄRM**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ festgelegten Lärmschutzzone B des Verkehrsflughafens Düsseldorf. In dieser Lärmschutzzone können äquivalente Dauerschallpegel von 67 bis 75 dB(A) auftreten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen.
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. **LANDSCHAFTSPFLEGE**

Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fassaden von Garagen sollten gemäß nach stehender Auswahlliste begrünt werden. Je 5,0 m öffnungsloser Fassadenfront sollte eine Kletterpflanze gesetzt werden.

**Auswahlliste:**

Waldrebe (Ranker, Südost/Südwest), Geißblatt (Schlinger, Ost/West), Efeu (Wurzelkletterer, Ost/West/Nord), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost/West/Süd), Hopfen (Winder, West), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd), Spalierobst (alle Arten und Sorten, Süd), Kletterhotensie.

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden. Oberboden sollte nicht befahren werden.

DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18915 "Bodenarbeiten" und DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

5. **GRUNDWASSERSTAND**

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Gebäudeunterkellerungen und Tiefgaragen sind in wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen.

6. **ERDBEBENZONE**

Das Plangebiet liegt in der Erbebenzone 1. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

7. **FUSSWEG**

Innerhalb der öffentlichen Spielplatzfläche ist ein Fußweg in Verlängerung der Planstraßen 2 und 3 zum nordöstlich angrenzenden Flurstück 279 mit öffentlichem Durchgang zur Holbeinstraße vorgesehen.