

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem 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 Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird eine Grundfläche und ihre nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
  - 3.1 *Bauweise*  
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:  
Zulässig sind Gebäude von über 50 m Länge mit seitlichem Grundstücksabstand, sofern Baulinien nichts anderes bestimmen.
  - 3.2 *Straßenseitige Baugrenzen*  
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Vordächer um max. 1,0 m und Risalite um max. 0,50 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.
  - 3.3 *Straßenabgewandte Baugrenzen*  
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte 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.
4. NEBENANLAGEN  
Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.
5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der mit "CP" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. ANSCHLUSS VON BAUFLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN  
Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB wird entlang der Düsseldorfer Straße und der von ihr abzweigenden Stichstraße – mit Ausnahme des dort festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichs – ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "G F L" zeichnerisch festgesetzte Fläche im Westen des Plangebiets im Bereich der Durchfahrt mit einem Geh- und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten. Die mit "G L" zeichnerisch festgesetzten Flächen im Bereich der Arkaden an der nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseite sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.
9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen für die der Düsseldorfer Straße (L137) zugewandten und mit **xx V xx** oder **xx VI xx** gekennzeichneten Gebäudeseiten die bewerteten Mindest-Schalldämm-Maße  $R'_{w}$ , res für Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich

der Fenster gemäß nachstehender Tabelle nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> , res der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen	erf. R <sub>w</sub> , res der Außenbauteile von Büroräumen und ähnliches
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für Schlafräume, die Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten aufweisen, müssen zusätzlich schallgedämmte 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, gemessen in Raummitte, von 35 dB(A) nicht überschreiten.

Die Fahrgassen des Stellplatzanlage sind in einem glatten Fahrbahnbelag auszuführen.

Die zeichnerisch festgesetzte Schallschutzwand ist beidseitig hochschallabsorbierend auszuführen.

Der öffentliche Parkplatz und die überdachten Stellplätze an der westlichen Grenze des Plangebietes zum Nachbarn Düsseldorfer Strasse Nr. 75a/b sind so einzuhausen, dass die Rückwand der Einhausung auf der Grundstücksgrenze eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweist und das Dach der Einhausung in Richtung Fahrgasse auf mindestens 2,5 m ansteigt. Das Schalldämmmaß von Dach und Rückwand muss mindestens 25 dB aufweisen, wobei die Wand beidseitig hochschallabsorbierend auszuführen ist. Die Dachflächen können schallhart ausgeführt werden.

## 10. LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 *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 sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen (Pflanzqualität Hochstamm 18/20, 3 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 10.2 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, zu verwenden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 10.3 *Flachdachbegrünung*

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°, die nicht als Terrassen vorgesehen sind, sind extensiv zu begrünen.

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

### 1. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Ebene des zugeordneten öffentlich nutzbaren Gehsteiges, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

### 2. GEBÄUDEHÖHEN

Die maximale First- und Gebäudehöhe wird mit 48,50 m über Normalnull -NN- festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für eingeschossige Gebäude wird mit 41,50 m ü. NN festgesetzt.

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

### 1. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) zu versickern.

## **B. KENNZEICHNUNGEN**

### **1. ALTABLAGERUNG**

In dem mit **XXXXXX** gekennzeichneten Bereich befindet sich noch eine stillgelegte unterirdische Tankanlage einer ehemaligen Betriebstankstelle. Bei Inanspruchnahme des Baurechts muss der Tank und der Domschacht zurückgebaut werden.

### **2. ERDBEBENZONE**

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

## **C. 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 Bauschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen.

### **2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des Anflugsektors 05.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu Bauvorhaben - auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw. - ist erforderlich, wenn die gemäß § 12 (3) Nr. 2 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 (95 m über Normalnull) überschritten werden.

## **D. HINWEISE**

### **1. 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.

### **2. 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.

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.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

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

### **3. GRUNDWASSERSTAND**

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

### **4. STRAßENVERKEHRSLÄRM**

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume von der Moerser Straße (L 137) abgewandt anzuordnen.