

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiet
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist im Mischgebiet die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des Vertragsgebietes des Vorhabens sind gemäß § 12 (3a) BauGB ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE
Baugrenzen, Baulinien
Gemäß § 31 (1) BauGB ist die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Kellerschächte) bis zu 1,0 m zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen in Erdgeschoss- oder Souterrainebene überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" oder "TGA" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

4. NEBENANLAGEN
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen -mit Ausnahme von Kinderspieleräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen- ausgeschlossen.
Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ
Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit -XXX- gekennzeichneten Baugrenzen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen wird die Orientierung von Schlafräumen zur lärmarmen Gartenseite empfohlen. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen im gesamten Plangebiet zum Schutz vor Straßen- und Flugverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von mindestens 40 dB(A) aufweisen.

Im gesamten Plangebiet müssen in Schlafräumen und Kinderzimmer gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Flugverkehrslärm 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 30 dB(A) nicht überschreiten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die geforderten Schalldämm-Maße nicht mindern.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "G" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

7. LANDSCHAFTSPFLEGE
Erhaltung von Bäumen
Gemäß § 9 (1) 25b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen fehlender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste, 3x verpflanzt mit Ballen, Mindeststammumfang 18/20 cm, gemessen in 1m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Pflanzenliste
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Alnus glutinosa (Roterle)
 - Alnus incana (Grauerle)
 - Betula pendula (Sandbirke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus laevigata / monogyna (Rottorn/Weißdorn)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Robinia pseudacacia (Scheinkazie)
 - Sorbus aria (Mehlspeere)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Insgesamt darf außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze die Überbauung der Tiefgarage durch Wege und Müllplätze maximal 150 m² nicht überschreiten. Nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage sind mit einer mindestens 0,5 m tiefen kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen oder standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Aufbauten für Aufzüge um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 1,0 m von der Vorderkante der straßenseitigen Fassaden zurückbleiben.

Die Oberkante der Tiefgarage muss, mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtbereichs, mindestens 0,3 m unterhalb der Oberkante Erdgeschossboden des zugeordneten Hauptgebäudes liegen.

III. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

EINFRIEDUNG
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) BauO NRW ist die zeichnerisch festgesetzte Mauer zu erhalten. Sie darf zur Errichtung eines maximal 2 m breiten Tores unterbrochen werden.

Werden die Mauer oder Teile der Mauer im Rahmen von Baumaßnahmen oder wegen fehlender Standsicherheit neu errichtet, ist Ziegel oder Vormauerziegel zu verwenden. Das Aussehen ist an den Bestand anzupassen.

B. KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE
Das Plangebiet liegt nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für NRW in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T nach DIN 4149: 2005-04.
Der Bauwerksstandort kann in die Baugrundklasse C gemäß DIN 4149 eingestuft werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FLUGLÄRMSCHUTZ
Das Plangebiet liegt innerhalb der Tagschutzzone 2 und der Nachtschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 05.11.2011, BGBl. IS. 502).

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z.B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten. Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. IS. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 2009 (BGBl. IS. 2942), wird hingewiesen.

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), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.

Vor Lagerung von Materialien bzw. vor Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben bzw. zwischenzulagern. Der Boden ist in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden kann abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet werden bzw. deponiert werden. Der durch Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Baust Straßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das hierfür verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der verdichtete Untergrund ist tiefgründig zu lockern.

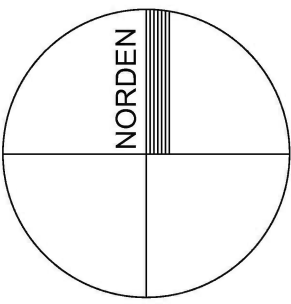
4. GRUNDWASSERSTAND
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN
Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) wird hingewiesen.

6. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL
Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen und Kampfmittel liegen nicht vor.
Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabrungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

7. REGENWASSERNUTZUNG
Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises anzuzeigen (§ 13 (3) TrinkwV).

8. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalnetz einzuleiten ist.



Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

GH≤51,0 m Gebäudehöhe in Metern - siehe auch textliche Festsetzung; II.

GH≤48,0 m Gebäudehöhe in Metern - siehe auch textliche Festsetzung; II.

III Zahl der Vollgeschosse, höchstens

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

Baulinie

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

UG Unterflurgaragen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Mit Gehrechten zu belastende Fläche

G mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

XXX Lärmschutz (Gebäudefront 15 m Länge) - siehe auch textliche Festsetzung; II., Nr. 5.

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN

zu erhaltender Einzelbaum - siehe auch textliche Festsetzung; II., Nr. 7.

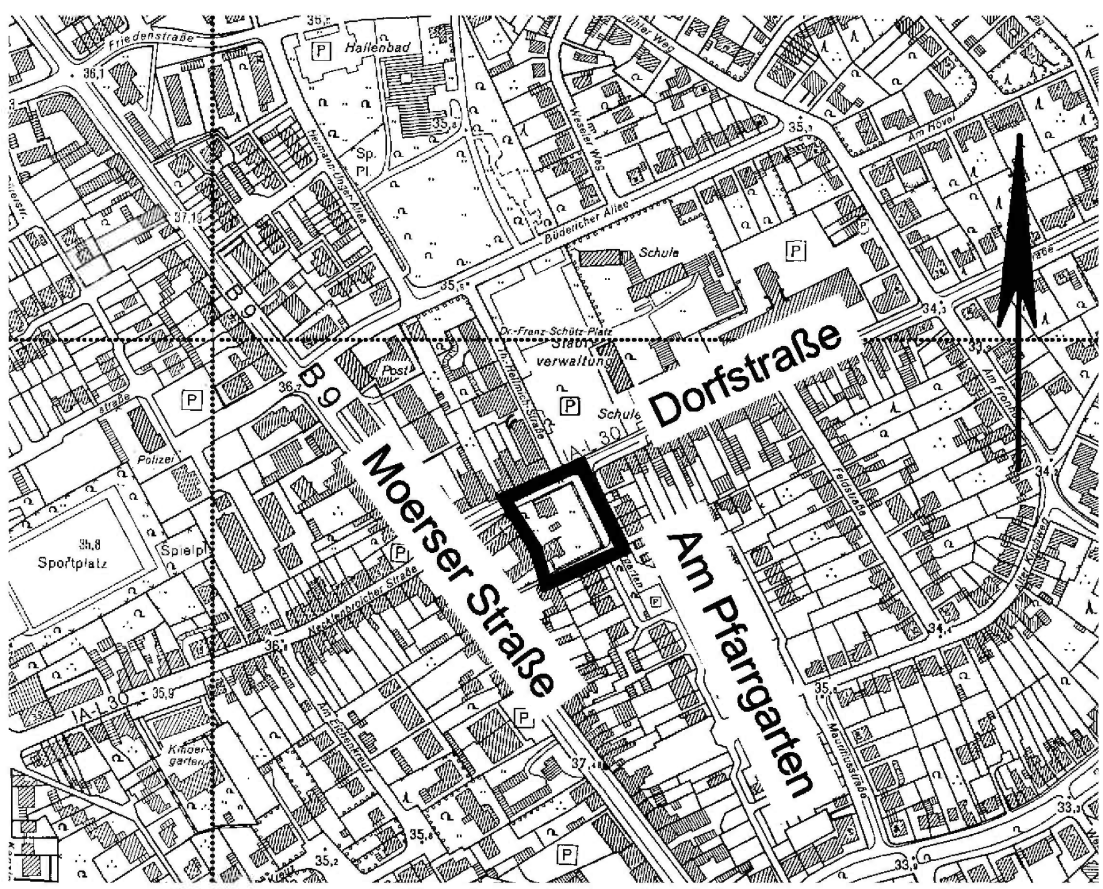
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

zu erhaltende Mauer - siehe auch textliche Festsetzung; III.

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Stadt Meerbusch



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 16
Meerbusch - Büderich
Dorfstraße / Am Pfarrgarten

Gemarkung Büderich
Flur 18

Maßstab 1:500

Bestandsangaben

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- x Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II/IV Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstückennummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- ☉ Einzelgeschacht
- ☉ Baum
- ☉ Laterne
- 1 Fahnenmast

Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenanricht-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 Fernvergleich.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Stand der Katasterangaben: 10.03.2011

Meerbusch, den 14.05.2012 LS
Dipl.-Ing. Hans-Peter Häring
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Moerser Strasse 22
40667 Meerbusch
www.vermessung-haering.de
gez.
Dipl.-Ing. H.P. Häring
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für den Planentwurf

Bochum, den 14.05.2012 LS
bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
www.bms-stadtplanung.de

1. gez. Dipl.-Ing. B. Matjeka
Bauassessor, Stadtplaner AKNW

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 06.06.2012 gem. § 13 (2) Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Der Auslegungsbeschluss wurde am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Meerbusch, den 06.07.2012
Der Ausschussvorsitzende

4.2. LS gez.
Jürgens

Dieser Plan sowie der Planentwurf vom und der / die
lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den Der Bürgermeister

i.V. gez.
Dr. Gerard
- Technischer Beigeordneter -

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den 14.05.2012 LS
Dipl.-Ing. Hans-Peter Häring
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Moerser Strasse 22
40667 Meerbusch
www.vermessung-haering.de

2. gez. Dipl.-Ing. H.P. Häring
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Plan sowie die Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 257 lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den 03.09.2012
Der Bürgermeister

5. LS
i.V. gez.
Dr. Gerard
- Technischer Beigeordneter -

Dieser Plan wurde in der durch rote Eintragungen in der Erstausfertigung geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am 25.10.2012 als Sitzung beschlossen.

Meerbusch, den 26.10.2012
Der Bürgermeister

LS
gez.
Spindler

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Rat der Stadt am 26.05.2011 und 28.06.2012 gem. § 12 (2) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 16.09.2011 und 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Meerbusch, den 09.07.2012
Der Bürgermeister

3. LS
gez.
Spindler

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

6.1. LS
gez.
Jürgens

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 27.11.2012 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 257 außer Kraft.
Meerbusch, den 28.11.2012
Der Bürgermeister

LS
i.V. gez.
Dr. Gerard
- Technischer Beigeordneter -

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 13 (2) Nr.2, 1. Halbsatz BauGB bestimmt.

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

4.1. LS
gez.
Jürgens

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB.

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

6.3. LS
gez.
Jürgens

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 686)
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2010 (GV. NRW. S. 185)