

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Reines Wohngebiet (WR)

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den mit Index ① gekennzeichneten Reinen Wohngebieten (WR ①) sind gem. § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 und 6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den eingeschossigen mit Index ② gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet ( I ② ) sind nur Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig.

2. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Reines Wohngebiet

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:

- a) Gartenlauben im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 7 qm und einer Höhe von 2,5 m,
- b) überdachten Terrassen im Anschluß an den Hauptkörper bis zu einer Grundfläche von 14 qm,
- c) offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm,
- d) Müllbehälterstellplätze,
- e) Einfriedungen und
- f) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO

nicht zulässig.

Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## Allgemeines Wohngebiet

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanalgen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

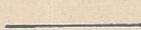
### 3. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

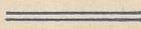
Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

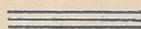
### 4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete werden in Teilbereichen die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1 Vornorm 1971 im Bereich der Baugrenzen um mehr als 10 dB (A) überschritten.

In diesen Baugebieten ist an den Gebäudeseiten, die zu den mit einer besonderen Randsignatur versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" des beratenden Ingenieurs Bernd Driesen vom Aug. 1987 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fenstertüren der Schallschutzklasse S 3 und S 5 gem. der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben. In Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

S 3   $R_w = 35 \text{ dB}$

S 4   $R_w = 40 \text{ dB}$

S 5   $R_w = 45 \text{ dB}$

### 5. Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Einzelbäumen ist der dort vorhandene Baumbestand dauerhaft zu pflegen. Ggf. sind Erneuerungspflanzungen vorzunehmen.

## B. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

### 1. Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Flughafens 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.

2. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz  
(LuftVG) vom 14. 01. 1981 (GBBl. I. S. 61)

Das gesamte Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen (136,00 m ü NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14. 08. 1971) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde).

3. Denkmalschutz

Bei dem im Bebauungsplan vorhandenen Gebäude Moerser Straße 81 handelt es sich um ein in Aussicht genommenes Baudenkmal, für das das Unterschutzstellungsverfahren noch nicht endgültig abgeschlossen ist. Für dieses Gebäude hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 12.06.1980 die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 des Denkmalschutzgesetzes beschlossen.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. Denkmalschutzgesetz vom 11.3.1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.

C.

Hinweis

Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplanes IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB(A) auftreten.