

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BBauG:

Gliederung des Dorfgebietes gem. § 1 (4) und (5) BauNVO:

- 1.1 In den mit Index ① gekennzeichneten Gebieten sind nur die unter § 5 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Bei der unter Nr. 1 aufgeführten Nutzung ist die Intensivtierhaltung (Anlagen, die nicht mit Einstreu der Boxen - Festmistverfahren - betrieben werden) ausgeschlossen.
- 1.2 In den mit Index ② gekennzeichneten Gebieten sind nur die unter § 5 (2) Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7 und 9 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Bei der unter Nr. 1 aufgeführten Nutzung ist die Intensivtierhaltung (Anlagen, die nicht mit Einstreu der Boxen - Festmistverfahren - betrieben werden), unter Nr. 4 Anlagen zur Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Produkte ausgeschlossen.
- 1.3 In den mit Index ③ gekennzeichneten Gebieten sind nur die unter § 5 (2) Nr. 3, 5 und 8 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.
- 1.4 In den mit Index ④ gekennzeichneten Gebieten sind nur die unter § 5 (2) Nr. 2, 3, 5 und 9 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

#### 2. Nebenanlagen gem. § 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind in den mit Index ⑤ gekennzeichneten Baugebieten Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von

- a) Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 2 % der Grundstücksfläche und einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante,
  - b) offene Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 40 qm,
  - c) Müllbehälterstellplätze
- nicht zulässig.

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

Innerhalb der 20-m-Anbauverbotszone der K 9 und der K 1 sind keinerlei Nebenanlagen zulässig. /

#### 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11:

Die mit dem Index ⑥ gekennzeichneten Rad- und Fußwege sind nur von den jeweiligen Anliegern zum Erreichen bestehender Garagen oder Einstellplätze von der Planstraße A aus zu befahren.

Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße sind unzulässig.

Der auf der Deichkrone festgesetzte Wirtschaftsweg ist mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zum Erreichen des Deichvorlandes befahrbar sowie für die Allgemeinheit als Rad- und Fußweg benutzbar.

#### 4. Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BBauG:

Entlang der Kreisstraße 9 ist eine Aufschüttung mit einer Höhe von 1,50 m über Oberkante der Straßenkrone der

Ilvericher Straße (K 9) festgesetzt. Diese Aufschüttung ist straßenseitig mit einem Schutzstreifen von 0,50 m in einem Böschungsverhältnis von mind. 1:1,5 und hoßeitig im Verhältnis von mind. 1:2 auszuführen. Die Krone der Aufschüttung ist in einer Breite von 0,50 m abzuflachen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

5.1 Gehrechte:

Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht, das die ständige Zugänglichkeit der angrenzenden Grundstücke sicherstellt, zugunsten der Anlieger zu belasten.

5.2 Fahrrecht:

Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit FR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger zu belasten.

5.3 Leitungsrecht:

Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht, das die Verlegung und Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der jeweiligen Versorgungsträger sicherstellt, zugunsten derselben zu belasten.

6. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG:

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Planvorgesehenen, mit GA und St gekennzeichneten Flächen zulässig. In besonders begründeten Bedarfssfällen sind außerhalb der v.g. Flächen im Vorgartenbereich max. zwei Stellplätze ausnahmsweise zulässig (§ 31 (1) BBauG).

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a) mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen. Mindestens alle 10 m ist ein Baum mit wenigstens 18 cm Stammumfang der Artlingspflanze zu setzen. Es sind nur folgende standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden:

<u>B ä u m e :</u>	Stieleiche	Bruchweide	Buche	Korbweide
	Hainbuche	Esche	Lappel	Bergahorn
	Schwarzpappel	Feldulme	Baumweide	Vogelkirsche
	Silberweide	Lärche		
<u>S t r ä u c h e r :</u>	Feldahorn	Waldrebe	Weißdorn	
	Kratzbeere	Hartriegel	Schneeball	
	Affenhütchen	Hopfen	Mandelweide	
	Holunder	Salweide	Hasel	

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKB) der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,40 m über der Straßenkrone der Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge, liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen können bis zu 50 % der Gebäudegrundfläche bis max. 1,0 m über die v.g. Straßenkante herausragen.

In Gebieten, in denen das Grundwasser besonders hoch ansteht, können die v.g. Werte in Ausnahmefällen um max. 0,40 m angehoben werden.

## 2. Höhenlage des Geländes

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

## 3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO):

Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 9,0 m über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKB) betragen.

## 4. In der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzone III gem. DeichschutzVO sind bei der ausgewiesenen Bebauung NUR Gründungstiefen bis max. 2,80 m unter ~~dem Gelände zulässig~~ 2920 m ü. NN zulässig.

## 5. In der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzone II gem. DeichschutzVO sind Änderungen an der vorhandenen Bebauung nur im Rahmen des Bestandsschutzes zugelassen. ~~Die bestehende Gründung darf nicht geändert werden.~~

## 6. Offene Baugruben sind in der unter Nr. 5 genannten Schutzzone nur in der Zeit vom 01. 01. bis 31. 12. zugelassen. ~~Alle Baufußklüfte sind vor dem 01. 11. zu verfüllen und sorgfältig zu versichern.~~

## C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauO

### 1. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14. 01. 1931 (BGBl. I S. 61)

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (4 km-Kreis). Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde. Die zustimmungsfreie Höhe beträgt 51m ü.NN.

### 2. Schutzzonen gem. § 1 Deichschutzverordnung vom 19. 01. 1982

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in den gem. § 1 DeichschutzVO von 19. 01. 1982 festgelegten Schutzzonen. Für bauliche Anlagen innerhalb der Schutzzonen II und III, die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen, ist beim Regierungspräsidenten Düsseldorf (Desernat 54.1) ein Antrag auf Befreiung von den Verboten (§§ 2 und 3 der DeichschutzVO) bzw. auf Genehmigung erforderlich. Die Zeiten, in denen offene Baugruben zulässig sind, sind im Rahmen der Baugenehmigung nach vorheriger Abstimmung mit dem STAWA Düsseldorf festzulegen.

## D. Festsetzungen gem. § 39 h BBauG

Auf den im Bebauungsplan mit  umrandeten Flächen kann die Gemeinde den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen gem. § 39 h (1) BBauG versagen.

Die Genehmigung darf gem. § 39 h (3) Nr. 1 und Nr. 2 nur versagt werden, da die von der Festsetzung betroffenen Hofanlagen erhalten bleiben sollen, weil sie das Orts- und das Landschaftsbild prägen sowie von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung sind.

## 2. Hinweise:

### 1. Wasserschutzzonen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich der noch nicht förmlich festgesetzten Schutzzone III A des Wasserwerkes "Rheinfähre" der Stadtwerke Krefeld AG sowie des Wasserwerkes Tank der Stadt Meerbusch.

### 2. Beeinträchtigungen durch Fluglärm:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 nach dem Landesentwicklungsplan (LEL) IV unterhalb der Abflugstrecke DL 23 im Streubereich des unvermeidbaren Fluglärms des Verkehrsflughafens Müsseldorf. Es ist mit einer erhöhten Lärmbelastung durch Fluglärm zu rechnen. Die Baugenehmigungsbehörde soll im Baugenehmigungsverfahren hierauf hinweisen und schriftlich passive Schallschutzmaßnahmen empfehlen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Verwendung entsprechend schwerer Außenbauteile etc.). Die Planungsrichtpegel für MD-Gebiet können um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

### 3. Archäologische Bodenfunde:

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.

### 4. Denkmalschutz:

Bei dem Gebäude "Ilvericher Str. Nr 6" 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 12.6.1980 die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 Denkmalschutzgesetz beschlossen.