

**A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 i. V. m. § 1 BauNVO

Mischgebiet  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungsstätten,  
- Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO

Die in dem Mischgebiet zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, bis 0,9 überschritten werden.

**3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit St zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

**4. NEBENANLAGEN**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielflächen einschl. ebenerdigen Spielplätzen bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, Mülltonnen-schränken und Einfriedungen - ausgeschlossen.

**5. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzwand der Außenbauteile  
An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (XXX) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schallschutzwand der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie innerhalb der entsprechenden Lärmpegelbereiche folgende Schallschutzwand (erforderliches R<sub>w, res</sub>) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Behälterräume u.ä.	Büro- u.ä. Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

**Belüftung von Überwachungsräumen aufgrund von Fluglärm**

Bei Überwachungsräumen (auch in Kindertagesstätten) ist grundsätzlich für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w, res</sub>) nicht beeinträchtigt wird.

**Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV und V**

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Überwachungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w, res</sub>) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

**Belüftung von Büro- und Unterrichtsräumen bei LPB V**

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w, res</sub>) nicht beeinträchtigt wird.

**Grundrissanordnung bei einer Wohnnutzung im LPB V**

An den Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V sind offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Wohnung über einer Wohnung mit offenbarem Fenster oder sonstiger Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V hat, sind somit unzulässig.

Überwachungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V haben, sind unzulässig.

**Ausnahmeregelung**

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

**6. FRÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW

Erhalt von Bäumen  
Der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzte Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

Begrünung von nicht überbaubaren Flächen  
Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen.

Begrünung von Flachdächern  
Dachflächen von < 20° Dachneigung sind zu begrünen. Als Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen zu verwenden.

**7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen  
Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind im Mischgebiet unzulässig.

Dachformen  
Im Baugebiet sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Satteldächer bzw. Flachdächer zulässig. Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Antika liegen, gelten als Flachdächer.

**B KENNZEICHNUNG**

**ERDBEBOZUNGE**

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

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. FLUGLÄRM**

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich für den Flughafen Düsseldorf gemäß Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm vom 31.10.2007 (FluLärmG) und hier innerhalb der Nacht-Schutzzone. Es befindet sich außerdem in der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Schutz vor Fluglärm" vom 17. August 1998.

**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. I S. 698) wird hingewiesen.

**D HINWEISE**

**1. BODENDECKUNG**

Sollten bei Bodenbewegungen archaische Bodenfunde zutage treten, 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 insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

**3. GRUNDWASSERSTAND**

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

**4. KAMPFMITTEL**

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfarbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

Es besteht ein konkreter Verdacht auf vorhandene Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Luftgraben). Die Überprüfung der Militäreinrichtungen sowie der überbaubaren Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist vor Baubeginn notwendig.

**5. ERNEUERBARE ENERGIEN**

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare - Energien - WärmeGesetz - EEWärmeG) wird hingewiesen.

**6. ALTABLAGERUNG**

Werden Auffälligkeiten bei Erdarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181 / 601-6821, Fax 02181 / 601-6869, unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

**7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalsystem einzuleiten ist.

**8. REGENWASSERNUTZUNG**

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 (4) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

**9. FLUGLÄRM**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone gemäß Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (Stand Juni 2016). Es wird auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr und die in diesem Zusammenhang zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm (Festsetzung Nr. 5 dieses Bebauungsplans) hingewiesen.

**10. EINSICHTNÄHME IN VORSCHRIFTEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, E.O., Raum 025 eingesehen werden.

**11. ANLAGENSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. Bauwerke dürfen gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können.



**Zeichenerklärung**  
**Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 16-20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß in m ü. NN

GH ≤ Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN

FH ≤ Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsfläche (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen

St Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Lärmpegelbereiche III - V (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Gebäudehöhen (§ 16 (5) BauNVO)

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach

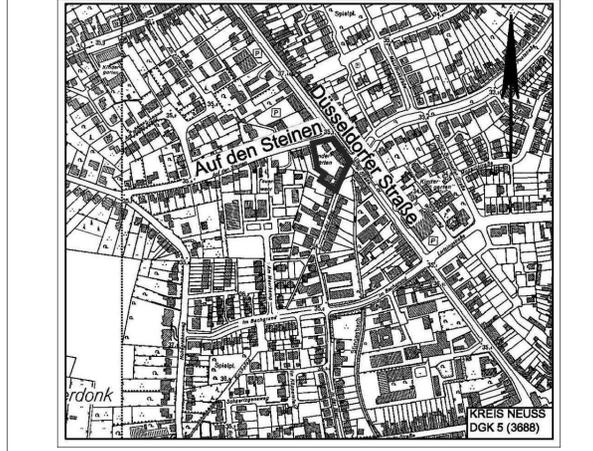
SD Satteldach

Sonstige Darstellung

Bemaßung von Abständen in Metern

vorgeschlagene Stellplatzaufteilung

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



**Bestandsangaben**

- 42 Wohngebäude mit Hausnummer
- x Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II IV Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschicht
- Baum
- Laterne
- ↑ Farnhalmast
- OK / TH / FH Oberkante / Traufhöhe / Firsthöhe vorhandener Gebäude in m über NN

Im übrigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut. NRW (ZV-Aut) vom 19.03.2004 i.d.F. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 18702.

Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und Feldvergleich.  
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermache überein.

Stand der Katasterangaben: 26.08.2016

Neuss, den 26.08.2016

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen  
Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen  
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Offentl. best. Verm.-Ing.

Für den Planentwurf

Meerbusch, den 26.08.2016

Die Bürgermeisterin

Fachbereich 4 - Stadtplanung

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

1. Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 27.09.2016 gem. § 13 (2) Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Auslegungsbefehl wurde am 14.10.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 17.10.2016

Der Ausschussvorsitzende

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Der Planentwurf sowie der Planentwurf vom und der / des

lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus.

Meerbusch, den 17.02.2017

Die Bürgermeisterin

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Neuss, den 26.08.2016

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen  
Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen  
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Neuss, den 26.08.2016

Die Bürgermeisterin

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

2. Der Planentwurf sowie der / die-Bebauungsplan Nr. 51BD lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 24.11.2016 öffentlich aus.

Meerbusch, den 25.11.2016

Die Bürgermeisterin

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Dieser Plan wurde in der durch grüne / rote Eintragungen geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am 16.02.2017 als Sitzung beschlossen.

Meerbusch, den 18.04.2017

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 28.04.2016 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB beschlossen.

Meerbusch, den 26.08.2016

Die Bürgermeisterin

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

3. 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 25.11.2016

Der Ausschussvorsitzende

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 13.04.2017 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 14.07.2017

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom eingeschränkter Beteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB bestimmt.

Meerbusch, den 26.08.2016

Der Ausschussvorsitzende

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

4. 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 25.11.2016

Der Ausschussvorsitzende

LS i.V. gez. Michael Assenmacher

- Technischer Beigeordneter -

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772)

- Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1449)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256