

# 51 BD incl. 4. Änderung

## Textliche Festsetzungen

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Wohngebiete

###### 1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In den mit Index 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten dürfen gem. § 3 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

###### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem mit Index 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme gem. § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

In dem mit Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 1 (4) und (5) BauNVO nur die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 2 und 3 BauNVO zulässig.

In dem mit Index 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme gem. § 4 (3) Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

##### 1.2 Mischgebiet (MI)

In dem mit MI bezeichneten Baugebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Ziffer 6 + 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen des § 6 (2) Ziffer 2, 4 und 5 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

##### 1.3 Gewerbegebiet (GE)

In dem mit GE bezeichneten Gebiet sind gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn.: 1 - 182 (Abstandsklasse I - VIII) der Abstandsliste zum RdErlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMB1 NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Abstandsliste 1982

Abstands- klasse	Abstand in m	L/A Nr.	Betriebsart		
I	1 500	1	Kokereien		
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen		
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung		
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen		
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern		
II	1 200	6	Hochöfenwerke		
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht)		
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung		
III	1 000	9	Erzsortieranlagen		
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien		
		11	Anlagen zur Kohlevergasung		
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten		
		13	Aluminiumhütten		
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien		
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien		
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien		
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen		
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff		
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen		
		IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
				21	Zementfabriken
22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein				
23	Schlackenaufbereitungsanlagen				
24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 Tj/h (ca. 210 MW)				
25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht				
26	Stahlgießereien				
27	Metallumschmelzwerke (Alumetallaufbereitung)				
28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren				
29	Anlagen zur Teerverwertung				
30	Rußfabriken				
31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldüngern				
32	Sperrholz- sowie Span- und Holzleerplattenwerke				
33	Rübenzuckerfabriken				
34	Mülverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 8 t/h Durchsatz				
V	500			35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
				36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Echotterwerke		
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel		
		39	Anlagen zum Kalkinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung		
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 Tj/h (ca. 210 MW)		
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung		
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung		
		43	Schmiede- und Hammerwerke		
		44	Kaltwalzwerke		
		45	Eisen- und Tempergießereien über 8 t Schmelzleistung		
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle		
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen		
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen		
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen		
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen		
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen		
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohlelektroden		
		53	Drahtackierfabriken		
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie		
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbstoffe und Pigmente)		
56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie				
57	Anlagen zur Kunststoffherstellung				
58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen				
59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen				
60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen				
61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten				
62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung				
63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen				
64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff				
65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe				
66	Ölmöhlen mit Raffination				
67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe				
68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennofen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen				
69	Autokinos				
70	Betriebshöfe für Straßenbahnen				
71	Deponien				
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine		
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben		
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit		
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien		
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)		
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken		
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und saurefesten Keramikerzeugnissen		
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen		
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren		
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen		
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten		
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren		
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h		
		85	Gaszeugungsanlagen		
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen		
		87	Strangguß- und Flammenanlagen		
		88	Preßwerke		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		89	Stab- und Präzisionsmehrziehmaschinen, Drahtziehmaschinen
		90	Anlagen zur Herstellung von Holzern, Nageln, Nieteln, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Meßdrahtziehmaschinen (ohne Leichtmetalle)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Luftregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schaumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauteilen
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rosten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmischerzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen
		129	Zeitungseditionen
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schüttplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohofs sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhangern
		139	Automatische Autowaschanlagen
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schloßern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmischerzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
		153	Speisewürzelfabriken
		154	Großkühlhäuser
		155	Mälzereien
		156	Zimmereien
		157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
VIII	100	158	Anlagen zum Bootbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätea-baus sowie der sonstigen elektronischen und fernmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		169	Tischlereien und Schreinerereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reidspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
		175	Spinnereien und Webereien
		176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
		177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
		178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
		179	Bauhöfe
		180	Autolackierereien
		181	Großwaschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

2. Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO

In den mit Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

In den übrigen Wohngebieten (WR und (WA) sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit A und B gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt) - Stellplätze und Garagen - sind den analog mit A und B gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

4. Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

4.1 Die im Plan festgesetzten und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "LR" bezeichnete Fläche dient der Sicherung einer Kabeltrasse zum Anschluß an das geplante Gewerbegebiet. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerkes, das die Führung von Versorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen des RWE sicherstellt, zu belasten.

4.3 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "FR" bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Meerbusch zu belasten und dient der Feuerwehr zur besseren Erreichbarkeit des Innenbereiches bei Alarmfahrten.

4.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "FR" und GR" bezeichnete Fläche dient der Erreichbarkeit der dort vorhandenen Stellplätze. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hausgrundstückes "Auf den Steinen Nr. 23" zu belasten.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind alle 10 lfd.m Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mindestens je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

I. Bäume:

Hainbuche  
Stieleiche  
Roteiche  
Bergahorn  
Lärche

II. Sträucher:

Hasel  
Hundsrose  
Feldahorn  
Hartriegel  
Heckenkirsche  
Pfaffenhütchen  
Schneeball  
Schlehe  
Salweide

5.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang der Erstlingspflanze von 18 cm zu pflanzen. Hierbei sind bevorzugt folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

Hainbuche  
Eiche

Bergahorn  
Eberesche

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,4 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Die höchste Gebäudehöhe das in allen eingeschossigen Bereichen des Gewerbegebietes eine Höhe von max. 4,5 m, in allen zweigeschossigen Bereichen des Gewerbegebietes eine Höhe von max. 8,0 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Zugänge - nicht überschreiten, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BbauG

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 - BGGBl. I Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657 -). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig (das bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_w$  der Umfassungsbauerteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens 45 dB betragen). Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung - BGGBl. I Nr. 39, S. 903 -) wird hingewiesen.

2. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14. 01. 1981 (BGGBl. I S. 61)

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.).

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. Unterhaltungsstreifen entlang des Stingesbaches gem. § 30 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Entlang des Stingesbaches ist gem. § 30 (2) WHG ein 1 m breiter Unterhaltungsstreifen, die Breite wird von der Oberkante Böschung gemessen, von Bepflanzungen und Einzäunungen freizuhalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

D. H i n w e i s :

Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB(A) auftreten.

14. Gemäß § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten oder Gebäudeteile in Glaskonstruktion bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 3,5 m zulässig.