

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 5 BauNVO

- Dorfgebiet
Zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Ber- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

- Ausnahmwiese zulässig sind:
- Wirtschaftsbetriebe land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, wenn keine Intensivhaltung vorgesehen ist.

- Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsgärten und vergleichbar störende Gewerbebetriebe

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe darf im MD1 maximal 42,00 m ü. NHN, im MD2 maximal 39,50 m ü. NHN und im MD3 maximal 38,50 m ü. NHN betragen.

Die Firsthöhe darf im MD1 maximal 46,00 m ü. NHN, im MD2 maximal 43,50 m ü. NHN und im MD3 maximal 42,50 m ü. NHN betragen.

Als Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut maßgeblich.

Die Gebäudehöhe ist definiert als oberste Dachabschluss einschließlich Antika, die Firsthöhe (FH) ist definiert als die oberste Linie, welche durch das Zusammenstoßen von zwei Dachflächen gebildet wird.

2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässige Ausnahme für nicht überdachte Terrassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2) bedingt ist. In den Baugebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Reen- und Ausfahrten und von unterirdischen Nebenanlagen bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.

Die maximale GRZ darf im Übrigen durch oberirdische Anlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO 0,6 jedoch nicht überschreiten.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Überschreitung der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn die Erreichung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachaufbauten, die in ihrer Länge 2/5 (einseitig oder in ihrer Summe) der Gebäubebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss Ebene liegen, bedingt ist.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die Bauweise ist durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist bis max. 1,50 m auf einer Länge bis max. 50 % der Gebäubebreite für Rollläden und Vordächer zulässig.

Ebenso ist in MD2 und MD3 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen in Erdgeschossenebene bis max. 3,00 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise unterirdische Tiefgaragen mit Reen- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden allgemein zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen mit „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen dürfen nur maximal in der Breite der dazugehörigen Garagen und Stellplätze festgesetzt werden.

5. NEBENANLAGEN gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (6) BauNVO

- Innerebicht der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:
- Kinderspielfläche einseitig, ebenerdig, Spielhäuse bis 4 m² Grundfläche
- überdachte Freisitze
- Pergolen
- Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Einfriedungen
- Gartengerätehäuse bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² pro Grundstück
- Fahrradstellanlagen

Wenn sie auf privaten Zueigenen errichtet werden, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstigen Rettungsdienste gewährleisten, sind zudem zulässig:
- Tore
- Schranken

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem Dorfgebiet MD1 sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig. In dem Dorfgebiet MD2 und MD3 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch mit -GFL- festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 33 und 283, Erschließungsträger, Ver- und Entsorger und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

8. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 89 BauO NRW

- Dachbegrünung
Garagendächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (PFL 6, Ausgabe 2018) entsprechen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den Dorfgebieten MD1 - MD3 ist auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z.B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung) gemäß der u. g. Artliste (8.3) anzulegen. Ersatzweise kann pro angrenzender 100 m² überbaubar Fläche ein heimischer Laubbau aus der u. g. Artliste (8.4 u. 8.5), Mindeststammumfang 0,16 m gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Sträucher

Felsenbirne (Amelanchier), Berberitze (Berberis), Buchsbaum (Buxus), Apfel-Zierquitz (Chaenomeles), Hartweige (Cornus), Johannisbeere (Ribes), Echter Jasmin (Jasminum nudiflorum), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrose (Rosa), Zierapfel (Malus), Pfleiderstrauch (Philadelphus coronaria), Zier-Johannisbeere (Ribes), Gemeine Heckenrose (Rosa centifolia), Rosenhülsenrose (Rosa pratincola), Schneespiree (Spirea), Schneeball (Viburnum), Schmetterlingsstrauch ( Buddleja), Deutzie (Deutzia), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Weide (Salix)

8.4 Bäume

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Fagus sylvatica), Mehlbeere (Sorbus aria), Gewöhnliche Eberesche (Sorbus aucuparia), Esbare Eberesche (Sorbus aucuparia Edulis), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)

8.5 Obstbäume

Das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst, wobei regionale Obstsorten zu bevorzugen sind. (Auskünfte können bei anässigen Obst- und Gartenbauvereinen oder der Unteren Landschaftsbehörde eingeholt werden.)

9 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 44 LWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) in den Dorfgebieten MD1 - MD3 ist anhand über einem vorgeschalteten Retentionsraum in das Gewässer einzuleiten. Eine oberirdische Niederschlagswasserableitung über z.B. Rinnen wird empfohlen. Auf dem eigenen Grundstück unzulässig sind:
- Flächen, Abflüsse, Rinnen- bzw. Rohrsicherungen
- Sickerschächte

10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform und -neigung
Im MD1 und MD2 sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45° zulässig. Für MD3 ist die Gestaltungsatzung Nr. 32 zu beachten.

Vorgärten
Vorgärten sind - mit Ausnahme von Einfahrten, Hauszugängen oder planungsrechtlich zulässigen Stellplätzen - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sand-, Kies- und Schotterflächen sowie feleinunterlegte Müllflächen sind nicht zulässig.

B KENZIECHNUNG

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

C H I N W E I S E

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGWAGEN

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. Kläre-, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten. Auf das Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 498), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 25. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808; 2018 I 472) geändert worden ist, wird hingewiesen.

2. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Düsseldorf innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone des Flugfeldes Düsseldorf. Bauweise und gemäß Ziel 8.17.1 („Schutz vor Fluglärm“) des Landesentwicklungsplans in der Baugemeindung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

3. STRASSENVERKEHRSLÄRMSCHUTZ

Die Festsetzungen zum Straßenverkehrslärmschutz beruhen nicht die ggf. höheren Schallschutzanforderungen der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 8. September 2009 (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - BGBl. I S. 2992) zur Einhaltung eines bewerteten Mindest-Bauschalldämmmaßes für Außenbauteile innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

4. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetz (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 Baugesetzgebung (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergründung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodennaterials ist DIN 19731 zu beachten.

5. BODENKONNATURLICHE

Beim Aufreien archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oberahl, Gut Eckhald, 51481 Oberahl, Telefon 02266 / 9030-0, Fax 02266 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

6. GRUNDWASSERSTAND

Um Feuchtschäden an den Wohngebäuden zu vermeiden, sollten Unterkerlungen und Tiefgaragen wasserdicht ausgeführt werden. Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

7. ERNEUERBARE ENERGIEN

Anlagen zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmG) wird hingewiesen.

8. ALTBILDLAGERUNG

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. 601-6899, unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geologische und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versenkung von Treibstoffen oder Schmelzmitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen. Im Falle einer Entsorgung von Material >= 2 t ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

9. KAMPFMITTEL

Sind bei der Durchführung der Bauarbeiten beim Erdausbau außergewöhnliche Verhältnisse festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeauftragungsdienst NRW zu verständigen.

10. ENTSCHNÄHMEN IN VORSCHRIFTEN

Die bei der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Errichtung bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße-21, EG, eingesehen werden.

11. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das MD3 ist die vorliegende Gestaltungsatzung Nr. 32 zu beachten.



Zeichenerklärung Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MD Dorfgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH<42,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN
FH<46,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
nur Einzelhäuser zulässig
geschlossene Bauweise
offene Bauweise
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze
Ga Garagen / Carports

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Die zeichnerisch mit -GFL- festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer der Flurstücke 33 und 283, Erschließungsträger, Ver- und Entsorger und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bestandsangaben

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
x Wirtschaftsgebäude oder Garage
II IV Zahl der Vollgeschosse
36,47 Höhe über NHN
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
789 Flurstücksnummer
Nutzungsgrenze
Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
Einsteigeschacht
Baum
Laterne
Fahnenmast

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

Stand der Katasterangaben: Meerbusch, den Die Bürgermeisterin Fachbereich 6 - Vermessung

LS I.A. gez. Weber

Für den Planentwurf Meerbusch, den Die Bürgermeisterin Fachbereich 4 - Stadtplanung

1. i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -

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

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

4.2. Damblon

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

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

7. i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin Fachbereich 6 - Vermessung

2. i.A. Weber

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

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

5. i.V. 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 als Sitzung beschlossen.

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

8. i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

3. Mielle-Westerlage

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

Meerbusch, den Der Ausschussvorsitzende

6.1. Damblon

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. außer Kraft.

Meerbusch, den Die Bürgermeisterin

9. i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -

Der Planentwurf 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. Damblon

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

6.2. Damblon

Rechtsgrundlagen

-Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3654)

-Bauordnungsverordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

-Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666;SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

Stadt Meerbusch STADT MEERBUSCH

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 Meerbusch - Buderich Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße

Gemarkung Buderich Flur 47 Maßstab 1:500