A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4,6 i. V. m. § 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 10

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts - und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Meerbuscher Sortimentsliste 2010
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Speditions- und Frachtführerbetriebe
- Bordelle und bordellartige Nutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Meerbuscher Sortimentsliste 2010
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebietes Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sind, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Mischgebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegt und die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel bedingt ist. Die Gesamtbreite der Dachgauben oder Zwerchgiebel darf nicht mehr als 2/5 der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

Gebäudehöhen
Die maximalen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Teilbereich WA 1 maximal 47,5 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 2 und WA 6 maximal 48,0 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 3, WA 4 und WA 5 maximal 49,5 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 maximal 48,5 m ü. NHN
- MI maximal 50,0 m ü. NHN

Die Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der höchste Punkt der Attika .

Traufpunkt / Traufhöhen (Bei geneigten Dächern)
Die maximalen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt:
- Teilbereich WA 1 maximal 41,5 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 2 und WA 6 maximal 42,0 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 3, WA 4 und WA 5 maximal 45,5 m ü. NHN
- Teilbereiche WA 7, WA 8, WA 9 und WA 10 maximal 44,5 m ü. NHN
- MI maximal 46,0 m ü. NHN

Der Traufpunkt ist definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrecht aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.
Die Traufhöhe ist definiert als Höhe zwischen dem Gelände und dem Traufpunkt.

2.2 **Grundflächenzahl**
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässigen Ausnahmen für Erker, Risalite, Vordächer, Balkone, untergeordnete Bauteile, Wintergärten, Anbauten in transparenter Bauweise und nicht überdachte Terrassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1 - 3.3) bedingt ist.

3. ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

3.1 Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Baugrenzen
Eine Überschreitung der den Verkehrsflächen zugewandten Baugrenze n ist bis zu einer Tiefe von maximal 0,5 m auf einer Gesamtbreite bis maximal 50 % der zugehörigen Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, durch Erker, Risalite und Vordächer zulässig.

3.2 Öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte Baugrenzen
Eine Überschreitung der den Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf einer Gesamtbreite bis maximal 50 % der zugehörigen Gebäudebreite durch Erker, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile zulässig.

3.3 Öffentlichen Verkehrsflächen abgewandte und seitliche Baugrenzen
Eine Überschreitung der den Verkehrsflächen abgewandten und der seitlichen Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m auf einer Gesamtbreite bis maximal 6,0 m je Gebäude durch Wintergärten oder Anbauten in transparenter Bauweise zulässig.

Eine Überschreitung der den Verkehrsflächen abgewandten und der seitlichen Baugrenzen ist zudem durch Terrassen in Erdgeschoss- oder Souterrainebene zulässig.

3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise unterirdische Tiefgaragen mit ihren Ein- 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

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

5. NEBENANLAGEN
gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. 23 (5) BauNVO

5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 - 10 sind nachfolgende Nebenanlagen in allen Baugebieten allgemein zulässig:
- Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern
- Kinderspielgeräte einschließlich ebenerdiger Spielhäuser bis 6 m² Grundfläche
- Offene Schwimmbecken
- Pergolen und andere Rankhilfen
- Überdachte Freisitze
- Einfriedungen
- Gartenhäuser bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche je Baugrundstück innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche

Fahrradabstellanlagen sind nur zwischen der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, 2, 3, 6, 9, und 10 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 4, 5 und 8 sind je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 7 sind je Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

7. GEH -, FAHR - und LEITUNGSRECHTE (GFL)
gemäß § 9 (1) Nr. 21

Die zeichnerisch mit – GFL – festgesetzten Flächen (Planzeichnung Blatt 1) sind jeweils mit einem Geh- und, Fahrrecht zu Gunsten der jeweiligen Anwohner und der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver - und Entsorgungsträger zu belasten.

8. FLÄCHEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Maßnahmenfläche G1

Maßnahmenfläche G1a
Innerhalb der mit G1a bezeichneten Fläche ist ein Buchen-Eichenmischwald unter Einbeziehung der vorhandenen Baumreihe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Bei der Anlage der Waldflächen sind Bäume 1. Ordnung (Stammumfang 16/18 cm) und Bäume 2. Ordnung (Stammumfang 14/16 cm), Heistern (150/175 cm hoch) sowie Sträucher (2 x verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100, 100/150 hoch) zu verwenden (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

Die innerhalb der mit G1a bezeichneten Fläche ist die bestehende Baumreihe zu erhalten.

Maßnahmenfläche G1b
Innerhalb der mit G1b bezeichneten Fläche ist ein gestufter Waldrand und ein 2,0 m breiter Waldsaum zur freien Landschaft anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

Für den Waldsaum ist Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. Der Saumbereich ist gehölzfrei zu halten und einmal im Jahr im Winter zu mähen.

8.2 Maßnahmenfläche G2b und G2c
Innerhalb der mit G2b und G2c bezeichneten Flächen sind Feldgehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In den Feldgehölzflächen ist mindestens ein Baum je angefangene 200 m² und je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F). Es ist ein gestufter Gehölzrand von mindestens 5,0 m Breite anzulegen.

Randlich dieser Flächen ist ein 2,0 m breiter Saum anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für den Saum ist Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungs-verordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. Der Saumbereich ist gehölzfrei zu halten und einmal im Jahr im Winter zu mähen.

8.3 Maßnahmenfläche G3
Innerhalb der mit G3 bezeichneten Fläche ist eine Feldgehölzfläche mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der Feldgehölzfläche ist mindestens ein Baum je angefangene 200 m² und je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

Randlich dieser Fläche ist ein 2,0 m breiter Saum zur freien Landschaft anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für den Saum ist Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. Der Saumbereich ist gehölzfrei zu halten und einmal im Jahr im Winter zu mähen.

8.4 Maßnahmenfläche G5
Innerhalb der mit G5 bezeichneten Fläche ist ein Saum mit Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Saumbereich ist gehölzfrei zu halten und einmal im Jahr im Winter zu mähen.

8.5 Maßnahmenfläche G6
Innerhalb der mit G6 bezeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche mit Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der Gehölzfläche ist je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

8.6 Maßnahmenfläche G7
Innerhalb der mit G7 bezeichneten Fläche ist ein extensive Wiesenfläche anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Wiesenfläche ist Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. Der Bereich ist extensiv zu pflegen und 2x jährlich nach dem 01.06. und nach dem 15.08. zu mähen.

8.7 Begrünung Tiefgaragen und Dächer
Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind zu begrünen.
Der Begrünungsaufbau und die Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

9. BAULICHE ODER SONSTIGE MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schallschutzwall
In der in der Planzeichnung (Blatt 1) zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen („Schallschutzwall") ist ein durchgehend

geschlossener Schallschutzwall mit einer Mindesthöhe von 39,0 m ü. NHN über die gesamte Länge zu errichten und dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Der Abstand zwischen der Wallkrone und der Achse der Gleise darf maximal 15,0 m betragen.

Schallschutzwand K 9n
Entlang der zeichnerisch festgesetzten Linie ▲ ▲ ▲ ist eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2.5 m über der Gradiente der K 9n (Planzeichnung Blatt 2) zu errichten.

Die Schallschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 "Schalldämmung" der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) von DLR > 24 dB aufweisen.

9.2 Maßgebliche Außenlärmpegel
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Formel 6 ($R'_{w,ges} = L_a – K_{Raumart}$) der DIN 4109 -1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) erreicht werden.

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB Büroräume und Ähnliches
L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Tabelle 7

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
Der maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a) ist der Nebenzeichnung Blatt 1 zu entnehmen.

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

9.3 Schlafräume
Für Schlafräume sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.
Auf die Sicherstellung einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

Innerhalb des festgesetzten Bereiches mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a > 75 dB sind Fenster zu Schlafräumen nicht zulässig.

9.4 Außenwohnbereiche
Innerhalb des festgesetzten Bereiches mit Beurteilungspegeln von ≥ 62 dB(A) sind Außenwohnbereiche nicht zulässig.
Der Bereich mit Beurteilungspegeln von ≥ 62 dB(A) ist der Nebenzeichnung Blatt 1 zu entnehmen.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird oder durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

9.5 Tiefgaragenzufahrten
a) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa > 8 dB auszuführen.

b) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption DLa > 8 dB.

c) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

10. FLÄCHEN UND MASZNAHMEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

10.1 Erhalt Gehölzfläche Maßnahme G2a
Innerhalb der mit G2a bezeichneten Fläche ist die bestehende Gehölzfläche dauerhaft zu erhalten und mit Sträuchern in den Randbereichen zu ergänzen. In diesen Bereichen ist je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.2 Erhalt Gehölzfläche öffentliche Verkehrsfläche
Innerhalb der mit **A** bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche ist die bestehende Gehölzfläche dauerhaft zu erhalten und mit Sträuchern in den Randbereichen zu ergänzen. In diesen Bereichen ist je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pfl anzliste in Kapitel F).
Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Baumreihen Maßnahme G4a
Innerhalb der mit G4a bezeichneten öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumreihen mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

Feldgehölzfläche Maßnahme G4b
Innerhalb der mit G4b bezeichneten Flächen sind Feldgehölzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In den Feldgehölzflächen ist mindestens ein Baum je angefangene 200 m² und je m² ein Strauch in Gruppen von 4 – 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

Randlich der südlichen Gehölzfläche ist ein 2,0 m breiter Saum zum allgemeinen Wohngebiet hin anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für den Saum ist Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden.

10.5 Straßenbegleitgrün, Bankette, Mittelstreifen K 9n
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (K 9n) sind das Straßenbegleitgrün, Bankette und Mittelstreifen einschließlich der Versickerungsmulden mit Saatgut gemäß den Vorgaben der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) einer regionalen Saatgutmischung aus dem Produktionsraum "Norddeutsches Tiefland" zu verwenden. Die Bereiche sind extensiv zu pflegen und 2x jährlich nach dem 01.06. und nach dem 15.08. zu mähen.

10.6 Straßenbäume
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind 20 hochstämmige, kleinkronige Bäume 2. Ordnung (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel F).

11. BEDINGTE FESTSET ZUNG gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm der A 57 ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 – 10 erst dann zulässig, wenn eine durchgehend geschlossene Schallschutzwand an der westlichen Seite der A 57 in Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand in Richtung Norden um mindestens 300,0 m mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über Oberkante der Fahrbahn der A 57 fertigg estellt ist.
Die Schallschutzwand ist autobahnseitig hochabsorbierend auszuführen und muss gemäß ZTV-Lsw 06 eine Schalldämmung DLR > 24 dB aufweisen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum bzw. in der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.
Die Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. BAUVERBOTS - UND ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesautobahn A 57 in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Des Weiteren gelten gemäß § 9 Abs. 2 (FStrG) längs der Bundesautobahn A 57 Anbaubeschränkungszonen in einer Breite von 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Zonen bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

C KENNZEICHNUNGEN

ERDBEBENZONE
Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 1 (Stadtteil Osterath) und in der Erdbebenzone 0 (Stadtteil Strümp), Untergrundklasse T.
Die DIN 4149 ist zu beachten.

D HINWEISE

1. SCHUTZ DES MUTTERBODENS/ 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 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der wieder zu verwendende Oberboden ist bis zum Wiedereinbau fachgerecht zu lagern. Nicht benötigter Oberboden ist abzufahren und einer anderweitigen Nutzung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich der zukünftigen Vegetationsflächen und der im Zuge des Baubetriebs in Anspruch genommenen Flächen ist der Boden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern. DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) ist zu beachten.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.

2. BODENDENKMALPFLEGE
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET
Die Bestimmungen zum Schutz des im Norden gelegenen Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III B Lank -Latum) sind insbesondere während der Bauphase zu beachten (z.B. sorgfältiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 16) sind zu beachten.

4. BAUGRUND/ GRUNDWASSER
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich und dementsprechend ist in das städtische Kanalnetz einzuleiten.

6. ERNEUERBARE ENERGIEN
Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) wird hingewiesen.

7. ALTABLAGERUNG
Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten 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: 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.
Im Falle einer Entsorgung von Material >= Z 2 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.

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.
Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

9. UMWELTBAUBEGLEITUNG
Zur Sicherstellung der im Zuge der Bauausführung umzusetzenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine allgemeine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

10. MINIMIERUNG DES BAUS TELLENLÄRMS
Zur Minimierung des Baustellenlärms ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – 1970 (AVV Baulär m) zu beachten.

11. SCHUTZ ZU ERHALTENDER VEGETATIONSBESTÄNDE
Der Schutz der zu erhaltenden Vegetationsbestände ist durch technische Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - RAS-LP 4 (FGSV 1999) zu gewährleisten.

12. ARTENSCHUTZ

12.1 Schutz von Fledermäusen
12.1.1 Fällung von Höhlenbäumen
Im Vorfeld von Eingriffen ist in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) bei zu fällenden Gehölzen eine Höhlenbaumkartierung durchzuführen.
Alle betroffenen Baumhöhlen, die als Quartier in Frage kommen, sind durch eine sachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen (Spurensuche, Ausleuchten, Ausspiegeln). Die Kontrolle ist, wenn möglich, im Zeitraum von Oktober bis November durchzuführen.
Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden.
Wird ein Besatz festgestellt, so sind weitere Untersuchungen und ggf. Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Anbringen von Fledermauskästen) durchzuführen.
Bäume, deren Höhlen sich nicht hinreichend gut kontrollieren lassen, in denen ein Besatz aber nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind kontrolliert zu fällen.
Bäume, bei denen der Höhlenbereich nicht gesichert werden kann, sind schonend zu Boden zu bringen und vorhandene Höhlen sofort zu kontrollieren. Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen.

12.1.2 Rückbau von Gebäuden
Vor dem Rückbau von Gebäuden sind im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juli entsprechende Kontrollen durchzuführen.
Zu Vermeidung direkter Beeinträchtigungen sind die Abrissarbeiten in der Zeit außerhalb der Überwinterungsphase im Herbst (Oktober/November) durchzuführen.
Alternativ kann ein Abriss auch im Zeitraum März/April erfolgen. In diesem Fall wäre allerdings eine Kontrolle auf Brutvorkommen von Vögeln durchzuführen, um gegebenenfalls mögliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können

Sofern keine Wochenstube am Gebäude vorhanden ist, ist ein Rückbau auch während der Wochenstubenzeit möglich.

12.2 Schutz von Vögeln
12.2.1 Baufeldräumung
Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, durchzuführen.
Sind Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit unerlässlich, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich avifaunistisch fachkundige Person erforderlich.

12.2.2 Ökologische Baubegleitung
Während des Rückbaus von Gebäuden, der Durchführung der Baureifmachung und der Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht durch Neuansiedlungen z. B. von Offenland-Bodenbrütern oder Gebäudebrütern zu Verbotstatbeständen kommt.

12.2.3 Fällung von Höhlenbäumen
Zum Schutz des Stares ist während der Brutzeit (Anfang März bis Ende Juli) im Vorfeld von Eingriffen bei zu fällenden Gehölzen eine Höhlenbaumkartierung durchzuführen.
Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden.
Wird ein Besatz festgestellt, so sind weitere Untersuchungen und ggf. Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Nistkästen für Stare) durchzuführen.
Bäume, deren Höhlen sich nicht hinreichend gut kontrollieren lassen, in denen ein Besatz aber nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind kontrolliert zu fällen.

12.3 CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG
12.3.1 CEF-Maßnahme für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse
Sollten bei Rodungen Fledermausquartiere in Baumhöhlen verloren gehen, sind diese durch das Aufhängen von Fledermauskästen auszugleichen.
Der Kompensationsumfang richtet sich nach der Funktion der Quartiere und dem Höhlenangebot in der unmittelbaren Umgebung.
Wenn nachweislich Wochenstuben oder Winterquartiere in Höhlenbäumen zerstört werden, sind pro Quartier 5 Fledermauskästen aufzuhängen (LBV-SH 2011 - Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein).

Um die kontinuierliche Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten, sind die Fledermauskästen regelmäßig zu reinigen, zu warten und ggf. zu ersetzen. Diese Pflege ist durchzuführen, bis sich das natürliche Höhlenangebot des jeweiligen Bestandes auf dem gleichen Niveau befindet, wie das des entfallenden Bestandes.

12.3.2 CEF-Maßnahmen für die Feldlerche
Im Rahmen der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche ist Ersatz für zwei Reviere zu schaffen.
Im Bereich der Flurstücke 25 und 36 in der Flur Nr. 20, Gemarkung Strümp sind innerhalb eines Suchraumes von ca. 8,4 ha entsprechende Maßnahmen für die Feldlerche auf einer Fläche von insgesamt 2,0 ha umzusetzen.

Risikomanagement / Monitoring
Das Risikomanagement stellt sicher, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen ist und bleibt. Im vorliegenden Fall ist ein maßnahmenbezogenes Risikomanagement und Monitoring erforderlich (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamann & Schulte, Januar 2019).

12.3.3 CEF-Maßnahme für den Star
Falls durch die Rodung von Höhlenbäumen potenzielle Brutplätze für den Star entfallen, sind spezielle Starenkästen im Verhältnis 1:1 - bezogen auf die Anzahl der entfallenden Baumhöhlen - in Waldbeständen in der Umgebung aufzuhängen.
Um die kontinuierliche Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten, sind die Starenkästen regelmäßig zu reinigen, warten und ggf. zu ersetzen. Diese Pflege ist durchzuführen, bis sich das natürliche Höhlenangebot des jeweiligen Bestandes auf dem gleichen Niveau befindet, wie das des entfallenden Bestandes.

13. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetzte, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße-21, EG eingesehen werden.

E SORTIMENTSLISTE

STADT MEERBUSCH — Meerbuscher Sortimentsliste

Warengruppe	zentren relevante Einzelhandelssortimente	nicht zentren relevante Einzelhandelssortimente
Nahrungs- und Genussmittel	• Lebensmittel, Reformwaren • Getränke, Tabakwaren • Brot, Backwaren • Fleisch-, Wurstwaren • Fisch, Meerestiere	
Gesundheit und Körperpflege	• Drogerie- / Reinigungsartikel • Kosmetikartikel • pharmazeutische Artikel • Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf	• Blumen / Zimmerpflanzen	• Freilandpflanzen • Sämereien • Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf • Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter
Bücher, Schreib- und Spielwaren	• Bücher • Zeitschriften • Papier- , Schreibwaren • Spielwaren • Bastelbedarf	• Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)**
Bekleidung, Schuhe und Sport	• Bekleidung • Wäsche / Miederwaren • Schuhe • Lederwaren / Reisegepäck • Sportbekleidung / Sportschuhe • Sportartikel	• Sportgroßgeräte
Elektrowaren	• Elektrokleingeräte • Elektrozubehör • Leuchten / Lampen • Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik) • Ton- / Bildträger • Telefone / Telefonzubehör • Fotoartikel • Computer	• Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")
Hausrat, Möbel und Einrichtungen	• Glas, Porzellan, Keramik (GPK) • Geschenkartikel • Haushaltswaren • Kunst / Kunstgewerbe • Spiegel • Teppiche (handgefertigt) • Gardinen / Vorhänge / Stoffe • Heimtextilien, Bettwaren, • Raumausstattungsartikel • Kurzwaren / Handarbeitsartikel	• Möbel / Büromöbel • Küchen • Matratzen • Antiquitäten
Sonstiger Einzelhandel	• Optikartikel • Hörgeräte • Uhren, Schmuck • Babyartikel • Musikinstrumente / Musikalien • Anglerbedarf • Fahrräder / Fahrradzubehör	• Bau- und Heimwerkerbedarf • Gartenbedarf, -möbel • Baustoffe • Werkzeuge, Maschinen • Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf) • Badeinrichtungen • Teppichböden, Bodenbeläge • Farben, Tapeten • Kamine • Sauna- / Schwimmbadanlagen • Markisen • Campingartikel, Zelte, Campingwagen • Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge • Motorradzubehör, Motorräder

**einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (> 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt

F PFLANZLISTE

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Die Artenliste stellt einen Auszug aus der Artenliste gebietseigener Gehölze, die bei der Artenwahl in der freien Landschaft zu berücksichtigen sind, aus dem Rundschreiben des Rhein -Kreis Neuss (RKN 2019) dar. Im Bedarfsfall kann die Artenauswahl um weitere Arten aus dieser Liste ergänzt werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

Blatt 1 : Planungsrechtliche Festsetzungen
Bebauungsplan gemäß §1 Abs. 3 BauGB
Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan
gemäß § 38 Abs. 4 StrWG NRW
Blatt 2 : Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan
gemäß § 38 Abs. 4 StrWG NRW
Gradiente K 9n (2. Bauabschnitt) und
Anschlüsse
Lageplan und Schnitte
Blatt 3 : Textliche Festsetzungen
Blatt 4: Hinweis zum planfeststellungsersetzenden
Bebauungsplan gemäß § 38 Abs. 4 StrWG NRW
Brücke K9n (2. Bauabschnitt) über Rheinbahn

Bestandsangaben

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- × 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 Feldvergleich.
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

i.A. gez .
Blömker

Für den Planentwurf

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 4 - Stadtplanung

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

Der Planentwurf sowie der / die ....
lag / lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin

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

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung 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

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

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 6 - Vermessung

i.A. gez.

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 / die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB.

Meerbusch, den ....
Der Ausschussvorsitzende

gez.
Damblon

Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am .... gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin

gez.
Mielke-Westerlage

Der Planentwurf sowie der Planentwurf vom .... und der / die ....
lag / lagen mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... als Entwurf öffentlich aus.

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin

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

Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom .... gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungs-beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den ....
Der Ausschussvorsitzende

gez.
Damblon

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 Satzung beschlossen.

Meerbusch, den ....
Die Bürgermeisterin

gez.
Mielke-Westerlage

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 281
Meerbusch - Osterath
Auf dem Kamp / Kreisstraße K 9n
2. Bauabschnitt

Gem. Osterath / Strümp
Flur 3 / 10 u. 20

Maßstab 1:1000 **Blatt 3/4**

H/B = 1189 / 841 (1.00m²) 1078 503 190715