

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe
des mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,85 m ü. NNH,
des mit Index 2a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,73 m ü. NNH,
des mit Index 2b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 43,10 m ü. NNH,
des mit Index 3a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 43,14 m ü. NNH,
des mit Index 3b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,25 m ü. NNH und
des mit Index 4 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 46,07 m ü. NNH betragen.
Die Firsthöhe
des mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 50,40 m ü. NNH,
des mit Index 2a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 49,12 m ü. NNH,
des mit Index 2b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 47,83 m ü. NNH,
des mit Index 3a gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 50,32 m ü. NNH,
des mit Index 3b gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 48,43 m ü. NNH und
des mit Index 4 gekennzeichneten Siedlungsbereiches darf maximal 51,28 m ü. NNH betragen.
Als Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut maßgeblich. Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die oberste Linie, welche durch das Zusammenstoßen von zwei Dachflächen gebildet wird.

1.2 Grundflächenzahl
Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den Siedlungsbereichen dürfen um 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässigen Ausnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3) bedingt ist.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist in den mit Index 1 bis 3b gekennzeichneten Siedlungsbereichen ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb gewisser Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch die „Anhebung“ des Daches durch einen um etwa 70 cm aufgesetzten Kniestock sowie Schräggiebeln, die in ihrer Länge 3/5 (einzeln) der jeweiligen Gebäudebreite beanspruchen und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB und § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten straßenabgewandten Baugrenzen in den Siedlungsbereichen durch unmittelbar an das Hauptgebäude anschließende Anbauten, Wintergärten und Terrassen in Erdgeschosszone ist bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
3. NEBENANLAGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielflächen einsch. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Gartengerätehäusern bis max. 30 m² unbaubarem Raum, Einfriedungen, Mülleimern, Mülltonnen, sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.
4. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ DES ARTENREICHTUMS UND DES MIKROKLIMAS
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauNVO
Die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zu Garagen, Carports oder Stellplätzen unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen. Sand-, Kies- und Schotterflächen sowie feinsandunterlegte Mischflächen sind nicht zulässig.
Anlagenbereiche, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Hecken oder Sträuchern zu umplanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schützen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON HECKEN, ERHALT VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 96 BauO NRW

5.1 Anpflanzen von Hecken
Für die zeichnerisch als anzuflanzend und dauerhaft zu erhaltend festgesetzten Flächen sind Hecken der nachfolgenden Auswahlliste zulässig.
Die mindestens 1-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,50 m nicht unterschreiten. Es ist eine Heckenpflanzung in einer Höhe von 1,80 m bis 2,00 m im straßenfacingen Grundstücksbereich zulässig.
Auswahlliste:
Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe.

5.2 Erhalt von Bäumen
Laubbäume, Eiben, Walnuss und Eskastanien ab einem Stammumfang von 0,80 m, gemessen in 1,00 m Höhe und mehrstämmige Bäume ab einem Stammumfang eines Stammings von 0,50 m gemessen in 1,00 m Höhe sind zu erhalten.
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn
- die notwendige Belichtung von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Wohngebäude nachweislich auch durch Aufasten oder Schnitt nicht erreicht werden kann,
- Bäume durch Blitzschlag oder durch Alterung abgestorben sind und dies gutachterlich nachgewiesen wird,
- die Standsicherheit von Bäumen nicht mehr gegeben ist und dies gutachterlich nachgewiesen wird und
- auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung eines Laubbäumens mit einem Stammumfang von mind. 0,18 m vorgenommen wird.

5.3 Dachbegrenzung
Flachdächer der Garagen und Carports und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 12 m² unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation (einschließlich Pflege von Trockensteingärten) mindestens oberseitig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächen für notwendige technische Anlagen einsch. Energieerzeugungsanlagen und nutzbare Freiflächen auf Dächern sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Substratschicht für extensiv begrünte Dachflächen muss eine Mindestdicke von 10 cm aufweisen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (P.L.L. 6. Ausgabe 2018) entsprechen.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 96 BauNVO

6.1 Fassadengestaltung / aufgesetzter Kniestock
In den mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereich ist als Fassadenmaterial nur gelblicher Klinker zulässig.
In den mit Index 2a und 2b gekennzeichneten Siedlungsbereich ist als Fassadenmaterial nur rötlicher Klinker zulässig.
Für untergeordnete Flächen bis 15 % der Wandfläche sind Holz-, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.
Für die „Anhebung“ des Daches durch einen um etwa 70 cm aufgesetzten Kniestock ist als Material eine Zinkblechverkleidung zulässig.

6.2 Dachform, -neigung
In den mit Index 1, 2a und 3b gekennzeichneten Siedlungsbereichen sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 30° Grad zulässig.
In den mit Index 2b, 3a und 4 gekennzeichneten Siedlungsbereichen sind nur geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° – 45° Grad zulässig.

6.3 Firstrichtung
Im gesamten Siedlungsbereich sind entlang der Hauptschließungsstraßen nur traufständige Hauptgebäude zulässig, d.h. mit dem First als Längsachse parallel zur Straße.

6.4 Dacheindeckung / Farbtoöne
Bei den geneigten Dächern sind außer bei Solar-, Glas- und Grundgebäude als Dacheindeckung nur Ziegeldachdeckung in der matten Farbtonierung „dunkelgrau“ und „anthrazit“ zulässig (RAL 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026). Gebäude sind mit durchgehend einfarbiger einheitlicher Dacheindeckung auszuführen.
Die Verwendung von Blechschindeln oder Blechen, glänzenden und hochglänzenden Materialien, großformatigen Platten sowie Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

B. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTUNG UND ERDBEBENZONE

ERDBEBENZONE
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

WASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone E IIIb der Trinkwassergewinnungsanlage Rheintal.

HINWEISE

ARTENSCHUTZ

Bei allen zukünftigen Bauvorhaben sind die Vorschriften bzw. die Verbotstabelle des Bundesnaturschutzgesetzes und bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß §§ 39 bis 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Sollten im Plangebiet in Zukunft bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, die zum Verlust von Gebäudenutzenden Tieren, Vegetationsstrukturen oder Gehözen führen, so ist diese Artenschutzprüfung durchzuführen, die sicherstellt, dass es nicht zur Auslösung von Verbotstatbeständen des § 39 und 44 BNatSchG kommt.

Vermeidungsmaßnahmen für baubedingte Auswirkungen, Baufeldräumung (Vögel)
Zum Schutz für in Gehözen, in Gebäuden oder am Boden lebenden Vogelarten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stellen alternativ zur Auswahl:

- Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 21.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können.
- Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor dem Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Brutten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

BODENSCHUTZ
Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Muttermägen, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgeht, sind nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergründung zu schützen.
Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenschutts sind die DIN 19371 zu beachten.
Bei Auffüllungen im Rahmen der Erdarbeiten ist die der Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffüllungen können sein:
- geotechnische und/oder farbliche Auffüllungen, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Verankerung von Treibstoffen und Schmiermittel, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch Einlagerung von Abfällen.

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

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

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

EINSCHTRIEHE IN VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Arbeitsbereich Stadtplanung in Meerbusch-Link-Latum, Wiltenberger Straße 21, EG, Raum 025 eingesehen werden.



Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

SD 25° - 30° Satteldach / Dachneigung

← Firstrichtung

EH / DH / RH MFH Einfamilienhaus / Doppelhaus / Reihenhaushaus / Mehrfamilienhaus

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Vorgarten

Anpflanzen: Hecke H = 1,80 m - 2,00 m

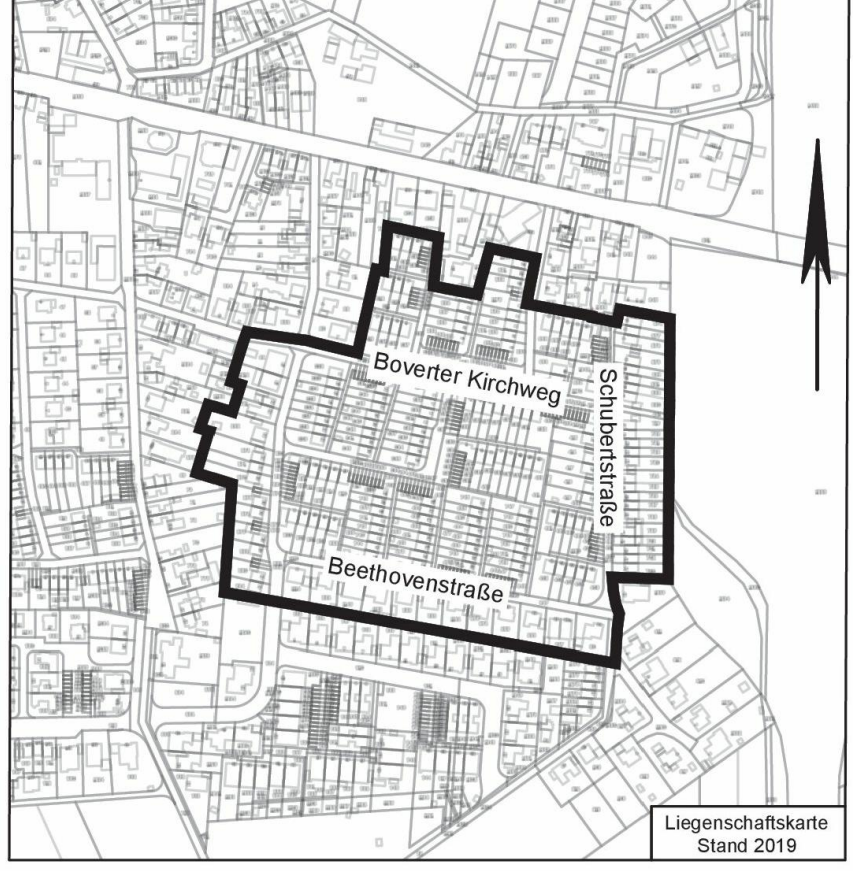
Sonstige Pflanzzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Übersichtspl

ohne Maßstab



Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 318
Meerbusch - Osterath,
"Musikerviertel"

Gemarkung Osterath
Flur 4

Maßstab 1:500

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- iv. Zahl der Vollgeschosse
- skif. Höhe über NNH
- Gemeinschaftsgebäude
- Flugzeug
- Punktschleuse
- Punktschleuse
- Nutzungszonen
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsparungswert
- Baum
- Lärmschutzwand
- Fahrtverbot

In übrigen gelten die Vorschriften für das automatische Zeichnen der Legendeausgabe in der Datenbank 'Zeichensystem' der Stadt Meerbusch (V. 1.0) vom 16.03.2004. Lf. vom 14.07.2005 und die DIN-Norm 10702. Die vorliegende Planung wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der aktuellen Legendeausgabe (V. 1.0) vom 14.07.2005. Es wird beachtet, dass die Darstellung der angegebenen Zustände richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterstand überein.

Stand der Katastralanlagen: Juni 2020

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister
Fahrbereich 6 - Vermessung

LS

For den Planentwurf

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister
Fahrbereich 6 - Stadtplanung

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird beachtet.

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister
Fahrbereich 6 - Vermessung

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Meerbusch, den 21.07.2020
Der Bürgermeister

LS

Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 19.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 15a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

Der Planentwurf mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Legenschaftsbeschüsse am 19.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 15a BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Planung und Legenschaftsbeschüsse am 19.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 15a BauGB beschlossen.

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

Rechtsgrundlagen

Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Satzungsbeschluss mit der Begründung wurde am 19.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 15a BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Planung und Legenschaftsbeschüsse am 19.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 15a BauGB beschlossen.

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS

Meerbusch, den 21.05.2021
Der Ausschussvorsitzende

LS