A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Mischgebiete

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im Hinblick auf die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Einkaufszentren,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der nachstehenden Meerbuscher Sortimentsliste,
- Speditions- und Frachtführerbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordellbetriebe
- Wettvermittlungsstellen i.S.d. § 20 GlücksspielVO NRW, Wettbüros, sog. Sportbars oder diesen vergleichbare Betriebe

handelt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des Mischgebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude von über 50 m Länge mit seitlichem Grundstücksabstand, sofern Baulinien nichts anderes bestimmen.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen und -linien auf den Baugrundstücken nur durch Vordächer um max. 0,8 m auf einer Länge von max. 5,0 m überschritten werden.

Gemäß § 23 (1) BauGB dürfen gartenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Terrassen in Erdgeschoss oder Souterrainebene bis maximal 3,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 6,0 m überschritten werden, wenn sie an die zugehörigen Hauptvorsprünge, zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauGB sind im Bereich der Grundstücke, die direkt an den Schackumer Bach angrenzen nicht zulässig. Hier ist im Sinne des § 97 (1) LNG NRW ein 3-Meter-Streifen ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 31 (1) BauGB ist in allen Baugebieten ein zusätzlicher Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufbauten oder -einschnitte in Form von Sheds die zugehörige Hauptdachfläche über der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

4. MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen - GFL/FL - jeweils mit einem

Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der ver mittelnden betroffenen Anlieger, sowie

mit Leitungsrechten und daran gebundenen Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen - GFL/FL - jeweils mit einem

Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der ansässigen betroffenen Anlieger, sowie

mit Leitungsrechten und daran gebundenen Gehrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Stellplätze bzw. Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St" bzw. „Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im gesamten Plangebiet unterirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TG" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Genehmigte Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sowie deren Überschreitung für Zu- und Abfahrten sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW sind im gesamten Plangebiet unterirdische Garagen mit druckwasserhaltenden Abdichtungen auszuführen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen Abluftschächte von Tiefgaragen ohne Ausnahme in den zugehörigen Hochbauten über Dach geführt werden.

Gemäß § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (3) BauNVO den Grundstücksflächen Flächenanteile an festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

6. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, Kleintierställen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Abfallbehältern, überdachte Fahrräder, Pergolen, Müllboxen/-schränken, Einfriedungen und Gartengerätehäuser, letzteres bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

Auf den Baugrundstücken die direkt an den Schackumer Bach angrenzen, sind in einem 3 Meter-Streifen ab Böschungsoberkante entlang des Gewässers, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Hebeanlagen in allen Baugebieten unzulässig, wenn es sich um Torx, Schranken oder sonstige Einbauten (Fahrbuchten, Pflanzbeete, etc.) auf privatem Zuwegungen handelt, die eine Zugänglichkeit der hinterliegenden Gebäude für die Feuerwehr und sonstige Rettungsdienste behindern.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Straßenverkehrslärm und Luftverkehrslärm

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mit mindestens 35 dB(A) aufweisen. In diesem Bereich sind keine weiteren Wind-Belüftungsöffnungen mit von 50 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen wird die Orientierung von Schlafräumen zur lärmarmen Gartenseite empfohlen. Der Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mit mindestens 40 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen sind keine weiteren Wind-Belüftungsöffnungen mit von 45 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen wird die Orientierung von Schlafräumen zur lärmarmen Gartenseite empfohlen. Der Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mit mindestens 45 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen sind keine weiteren Wind-Belüftungsöffnungen mit von 40 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen wird die Orientierung von Schlafräumen zur lärmarmen Gartenseite empfohlen. Der Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen im gesamten Plangebiet zum Schutz vor Flugverkehrslärm, Stadtbahnlärm und Straßenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Im gesamten Plangebiet müssen in Schlafräumen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Flugverkehrs-, Stadtbahn- und Straßenverkehrslärm zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Die Belüftungsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf einen Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Bezug der geplanten Neubebauung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erst dann erfolgen kann, wenn innerhalb des festgesetzten Hochbereiches (Hochbereich ist die Gebäudehöhe mit Hinderlichkeitsbaken von 9 m ü.d. Normhöhennull) erreicht worden ist, die sich über die volle Länge der festgesetzten Bauliine in den jeweiligen Baufeldern erstreckt.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Straßenraumbebauung an der Hoerser Straße die Orientierung von Schlaf- und Wohnräumen zu lärmabgewandten Seiten erfolgen muss.

Ausgestaltung der Zufahrt zu Tiefgaragen

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Tiefgaragenrampen oben- und straßenbereichseitig mit schallabsorbierenden Verkleidungen (Wände und Decken) auszustatten. Des Weiteren ist eine Einhausung mit einer Länge von 8,5,90 vom Zufahrt zur Tiefgarage ist in ihrer gesamten Länge in Asphalt (oder in einem ähnlich geschwungen Oberflächenmaterial) herzustellen, die Regenablaufrinnen in diesem bereich lärmarm auszuführen.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Gemäß § 9 (1) 25 Nr. BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Abtrennung oder -sperrung nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein Baum, Mindeststammumfang 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete bodenständige bzw. standortgerechte Baumarten sind:

Lateinischer Name	Deutscher Name	
Tilia cordata	Winter-Linde	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, aus extra weitem Stand, mit Ballen
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, aus extra weitem Stand, mit Ballen
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, aus extra weitem Stand, mit Ballen

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume normgerecht zu schützen. Bauzufällige Bäume, Baumneuanpflanzungen und Befunden im Bereich der Kronntraufe sind nicht zulässig.

9. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen:

Feldahorn (n), Hängebirke (n), Hainbuche (n), Elkastanie, Rotbuche, Gew. Esche, Stechpalme (n), Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide (n), Kohlweide (n), Mehlbeere (n), Gew. Eberesche (n), Silber Eberesche (n), Spierstrg (n), Elsbeere, Winterlinde, Sommer-linde, Obst (n) apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte.

Für ein sicheres Anwachsen der Bäume ist eine Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren vor zusehmen. Erforderliche Rückschnittmaßnahmen sind den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend durchzuführen.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit heimischen Gehölzsträuchern zu gestalten. Pflanzen der gleichen Art sind in kleinen Gruppen zusammen zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Spätherbst oder im Frühjahr durchzuführen. Folgende Arten sind zu berücksichtigen:

Schlehgsträe (Chaenomeles japonica, Hamelbüsf (Hypericum ancrosaemum), Flürfingerstrauch (Potentilla fruticosa, Wildrosen (Rosa arvensis, R. jonquinifolia, R. rugosa, R. scabriuscula), Zwerg-Liguster (Ligustrum vulgare Lodense), Kriech-Weide (Salix repens), Rosmarin-Weide (S. rosmarinifolia), Sommerjasmin (Spiraea bumalda)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist auf den Baugrundstücken pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum entsprechend der folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume

Feldahorn (n), Hängebirke (n), Hainbuche (n), Elkastanie, Rotbuche, Gew. Esche, Stechpalme (n), Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide (n), Kohlweide (n), Mehlbeere (n), Gew. Eberesche (n), Silber Eberesche (n), Spierstrg (n), Elsbeere, Winterlinde, Sommer-linde, Obst (n) apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte.

Die mit (n) gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind besonders für die Bepflanzung privater Gartenflächen vorzusehen.

Sträucher

Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche (n), Roter Hartriegel (n), Hasel (n), Zwergstiff, Weißdorn (n), Eingriff. Weißdorn (n), Pfaffenhütchen, Faulbaum (n), Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe (n), Hundsrose, Salweide, Bauernjasmin, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball, Obst Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Mispel, Pflaume, Quitte.

11. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Der gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße. Bei Eckbaukasten gemessen im Höhe des Hausvorsprungs, bei Doppelbaukasten bzw. Mehrfamilienhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Gemäß § 9 (1) BauGB darf der Oberkante der fertigen Erdgeschoss/fußboden (OKE) max. 0,45 m über der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen im Höhe des Hausvorsprungs, liegen.

Grundlage für die Höhen der Erschließungsstraße ist die Straßenausbauplanung des Fachbereiches 5, Straßen und Kanäle der Stadt Meerbusch.

12. HÖHENLAGE DES GELÄNDES

Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf das Niveau der Verkehrsfläche anzuheben bzw. abzutragen.

B. KENNZEICHNUNG

1. ERDBEBENZONE

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

2. KAMPFMITTELBEDACHTFLÄCHE

In dem durch Randsignatur XXX gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Kampfmittelverdachtfläche. (siehe unter Hinweise)

C. HINWEISE

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Schutz vor Fluglärm" vom 17. August 1998.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Forderungen, Hecken, Gärten sowie andere Anlagen und Gerüste (z. B. Krane, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der aufliegenden überschritten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) wird hingewiesen.

3. BODENSCHUTZ UND BODENSCHONENDE GESTALTUNG

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und den Landesbodenschutzgesetzen (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

Der Schutz und die Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS - LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Teeren bei Baumaßnahmen) während der Bauzeit ist zu gewährleisten.

Der fachgerechte Behandlung von Oberboden nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten und 18300 (Erdarbeiten) ist zu gewährleisten.

Es wird empfohlen:

- die Baustellenverkehrungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und diese außerhalb späterer Vegetations- und Grünflächen sowie außerhalb empfindlicher Vegetationsbeständen anzulegen.
- Mauern zu begrünen, Maschendrahtzaun mit Heisterpflanzung vorzusehen.
- Standplätze für Müllcontainerbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für die Gestaltung des öffentlichen Rad- und Fußweges entlang des Schackumer Baches wird eine naturnahe Ausgestaltung empfohlen.

4. BODENVERKALPFLEGE

Beim auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist der Stadt Meerbusch als Unterer Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an den 8. 464, 51491 Overath, Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

5. GRUNDWASSERSTAND

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

Es wird empfohlen Unterkellerungen im gesamten Bebauungsplangebiet mit druckwasserhaltenden Abdichtungen auszuführen.

6. EINHEITSBRAUNE ENERGIEN

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

7. ALTLASTVERDACHTUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181 / 601-5555, Fax 02181 / 601-5599, unverzüglich zu informieren. Sollten keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmierstoffen, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Entgasung von Abfällen.

Im Falle einer Entsorgung von Material => 2 z ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreis Neuss abzustimmen. Auf die Genehmigung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Erfolgen Bodenarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. im Bereich der Kampfmittel-verdachtflächen, wird zusätzlich eine Sondierbaggerung empfohlen (Antrag auf Kampfmittelsondierung)

8. WASSERRECHTLICHE ZULASSUNG

Der geplante gewässerbegleitende Weg, das Öffnen des geschlossenen Gewässerprofils im südlichen Bereich und das dortige Anbringen eines Geländers bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Die Unterlagen des Zulassungsverfahren einschließlich der erforderlichen Antragsunterlagen sollte frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden.

Einleitungen von Dachwasserrückgewässer in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer, Grundwasserhaltungsmaßnahmen, Einbau von Regelungsorganen und die Nutzung von Erdwärme zum Betrieb von Heizung/Klimaanlagen sind Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Die Erteilung der Gewässerbenutzung bedarf einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz.

Die Koordinaten sind in der Zone Landesaufnahme

Punktnr.	Rechts	Hoch	Punktnr.	Rechts	Hoch	Punktnr.	Rechts	Hoch
01	2547329,690	5690671,030	40	2547402,937	5690749,265	A02	2547330,098	5690737,796
02	2547344,998	5690681,639	41	2547403,940	5690745,920	A03	2547342,098	5690736,404
03	2547329,320	5690718,382	42	2547403,794	5690739,265	A04	2547353,230	5690739,107
04	2547329,218	5690718,535	43	2547404,447	5690733,795	A05	2547344,375	5690739,916
05	2547328,298	5690724,133	44	2547404,647	5690730,166	A06	2547344,375	5690739,916
06	2547326,693	5690727,451	45	2547403,650	5690724,378	A07	2547350,162	5690739,494
07	2547326,693	5690729,245	46	2547401,270	5690720,250	A08	2547350,394	5690739,494
08	2547341,908	5690735,290	47	2547383,251	5690750,125	A09	2547346,065	5690307,560
09	2547314,153	5690750,000	48	2547384,195	5690751,644	A10	2547344,665	5690308,745
10	2547329,748	5690750,813	49	2547389,282	5690746,763	A11	2547350,832	5690350,582
11	2547329,748	5690750,813	50	2547394,307	5690737,733	A12	2547350,832	5690350,582
12	2547311,442	5690750,769	51	2547396,907	5690737,733	A13	2547354,408	5690343,277
13	2547315,990	5690730,041	52	2547404,125	5690902,304	A14	2547358,196	5690384,462
14	2547315,854	5690730,041	53	2547404,125	5690902,304	A15	2547353,953	5690340,427
15	2547315,450	5690730,704	54	2547404,234	5690921,914	A16	2547347,530	5690351,422
16	2547315,450	5690730,704	55	2547404,234	5690921,914	A17	2547347,530	5690351,422
17	2547316,018	5690731,225	56	2547404,234	5690922,450	A18	2547351,479	5690329,160
18	2547316,018	5690731,225	57	2547404,234	5690922,450	A19	2547351,397	5690309,124
19	2547316,450	5690731,225	58	2547404,455	5690922,450	A20	2547347,455	5690340,422
20	2547412,784	5690756,156	59	2547405,267	5690668,266	A21	2547365,967	5690343,503
21	2547412,784	5690756,156	60	2547405,267	5690668,266	A22	2547365,967	5690343,503
22	2547414,178	5690808,024	61	2547405,762	5690672,350	A23	2547364,732	5690379,576
23	2547424,450	5690861,945	62	2547407,496	5690790,459			
24	2547424,450	5690861,945	63	2547407,496	5690790,459			
25	2547450,365	5690861,709	64	2547552,367	5690743,907			
26	2547450,365	5690861,709	65	2547552,367	5690743,907			
27	2547450,795	5690794,692	66	2547552,443	5690746,196			
28	2547526,165	5690799,681	67	2547739,395	5690805,474			
29	2547526,240	5690800,920	68	2547836,233	5690710,153			
30	2547545,404	5690796,099	A1	2547495,768	5690744,309			
31	2547545,404	5690796,099	A2	2547495,768	5690744,309			
32	2547546,234	5690802,097	A3	2547546,234	5690802,097			
33	2547526,215	5690801,653	A4	2547526,215	5690801,653			
34	2547526,215	5690801,653	A5	2547526,215	5690801,653			
35	2547484,396	5690824,125	A6	2547483,715	5690797,740			
36	2547484,396	5690824,125	A7	2547483,715	5690797,740			
37	2547464,857	5690822,693	A8	2547464,455	5690807,960			
38	2547326,215	5690710,653	A9	2547329,494	5690707,560			
39	2547478,268	5690829,736	A10	2547329,330	5690839,476			

Bestandsangaben

- WG — Wohngebäude mit Hausnummer
- W — Wirtschaftsgebäude oder Garage
- 8.51 — Zahl der Vollgeschosse
- 36.41 — Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einzelgeschacht
- Baum
- Laterne
- Fahrenmast

Im Gütigen gelten die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift für ALKIS® (ZeVo-ALK) vom 19.05.2009 i.d.F. vom 14.07.2020 und die DIN-Norm 18702.

Die Darstellung der Bestandsangaben ist lagerichtig auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) und Feldvergleich.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes nichtig ist. Die Darstellung stimmt mit den amtlichen Katasternachweis überein.

Stand der Katasteraufgaben: 30.04.2013

Meerbusch, den 17.11.2014
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 6 - Vermessung

LA.
Bittmker

Für den Planentwurf

Meerbusch, den 17.11.2014
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 4 - Stadtplanung

LV.
Dr. Gérard
- Technischer Beigeordneter -

1.

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

4.2 Damblon

Dieser Plan sowie der Planentwurf vom 03.02.2014 und der / die Begründung mit Bl. 8 und die 2. E. + A. des Bebauungsplanes Nr. 833 lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2015 bis einschließlich 04.02.2015 als Entwurf öffentlich aus.
Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin

LV.
Dr. Gérard
- Technischer Beigeordneter -

3.

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den 17.11.2014
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 6 - Vermessung

LA.
Bittmker

2.

Dieser Plan sowie der / die lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus.
Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin

LV.
Dr. Gérard
- Technischer Beigeordneter -

5.

Dieser Plan wurde in der durch rote Eintragungen in der Entwurfsfertigung geänderten Fassung gem. § 13 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen.
Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin

Mielke-Westerlage

6.

Die Ausfertigung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 24.05.2007 / 29.05.2013 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 10a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2007 / 28.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
Meerbusch, den 17.11.2014
Die Bürgermeisterin

Mielke-Westerlage

3.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 18.11.2014 die in einem Fahren eingegangenen Änderungs- und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB.
Meerbusch, den 19.11.2014
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 diesem Tage tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. außer Kraft.
Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin

Mielke-Westerlage

9.

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 13 (2) Nr.2, 1 Halbsatz BauGB bestimmt.
Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

4.1 Damblon

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom zur eingeschränkten und die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB.
Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

5.2 Damblon

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2020), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2013 (GV.NRW. S. 878)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 25. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Zeichenerklärung
Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, höchstens
- H=114 — Firsthöhe in Metern - siehe auch textliche Festsetzungen - A 11
- TH=84 — Traufhöhe in Metern - siehe auch textliche Festsetzungen - A 11
- H=84 — maximale Gebäudehöhe in Metern - siehe auch textliche Festsetzungen - A 11
- Hauptfirstrichtung

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ab — abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TG — Tiefgarge

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie — Die Unterteilungen im Straßennetz sind nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen.
- VB — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- GFL — Mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zu belastende Flächen - siehe textl. Festsetzung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Zweckbestimmung: Müll
- Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
- Zweckb