Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 B, Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershofer Weg, Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg' (Entwurf)

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen und Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen mit sexuellen Inhalten, Darstellungen oder Zurschaustellung von Personen anbieten

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Trauf (TH)-, und Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges – bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte –, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Im Mischgebiet gilt als zugeordnete Erschließungsfläche die Planstraße. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.
Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse des Strucksiindenweges und der Planstraße sind in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika; bei Satteldächern der Dachfirst.
Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Außenwand mit der Außenhaut des Daches (Pfannenlage).

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Rückwärtige, straßenabgewandte Baugrenzen dürfen durch Terrassen in der Erdgeschossebene bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig.

4 Garagen, Carports und Stellplätze und (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 und im Mischgebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch im Bereich von Garagenzufahrten zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet sind Tiefgaragen zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m² Grundfläche pro Baugrundstück – ausgeschlossen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzwand
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Schallschutzwand ist mit einer Höhe von h = 45,91 m ü. NHN und einem Schalldämmwert von DLR von größer 24 dB gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) aufweisen. Die Lärmschutzwand muss beidseitig absorbierend mit einem Wert gemäß der ZTV-Lsw 06 von DLa = 4 bis 7 auf der gesamten Länge ausgeführt sein.

Lärmpegelbereiche
An Gebäudefronten, die an den durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau', Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.
Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie bezogen auf die jeweiligen Abschnitte der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w,ges}$) aufweisen:

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Ausschluss von öffenbaren Fenstern
In den in der Planzeichnung mit einer Punktschraffur gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Übernachtungsräumen ab einer Höhe von 6,0 m nicht zulässig, bezogen auf die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN der Fahrbahnachse der Planstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des straßenseitigen Gebäudemitte –, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Im Mischgebiet gilt als zugeordnete Erschließungsstraße die Planstraße. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.
Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse des Strucksiindenweges und der Planstraße sind in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern aufgrund von hohen nächtlichen Lärmpegeln
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist grundsätzlich für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,ges}$) nicht beeinträchtigt wird.

Belüftung von Wohnnutzungen bei LPB IV und V
Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,ges}$) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Belüftung von Büro- und Unterrichtsräumen bei LPB V
Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,ges}$) nicht beeinträchtigt wird.

Grundrissanordnung bei bei einer Wohnnutzung im LPB V
An den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V sind offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.
Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der ausschließlich öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V hat, sind somit unzulässig.
Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend Lärmpegelbereich V haben, sind unzulässig.

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

8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 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 der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, Ausgabe 2008) entsprechen.

Begrünung der Lärmschutzwand
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der nördlichen Seite je 2 ftdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Sichtschutzpflanzung
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine standortgerechte Hecke in einer Mindesthöhe von 1,50 m zu pflanzen.
Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

II Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

Höhenlage von Gebäuden
Die festgesetzten minimalen und maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) beziehen sich auf die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges – bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte –, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Im Mischgebiet gilt als zugeordnete Erschließungsfläche die Planstraße. Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln.
Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse des Strucksiindenweges und der Planstraße sind in m ü. NHN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

III Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) ist auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu versickern.

2 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Dachneigung
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Attika liegen, gelten als Flachdächer.

Dacheindeckung
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Dacheindeckung nur mit anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Glasierte und engobierte Dacheindeckungen sind – unabhängig von Farbton – nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 40 % der Breite des Daches auf jeder Dachseite nicht überschreitet. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes anzuordnen. Dacheinschnitte sind nur in straßenabgewandten Dachflächen zulässig.
Bei Doppelhäusern müssen die einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gleich ausgeführt sein.

Materialien und Farben der Außenwände
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind die Außenwände von Gebäuden und Garagen in Ziegelmauerwerk oder verkleinert in rot-brauner Farbe oder weiß geschlämmt oder als weiße Putzfassaden auszuführen. Bei Putzfassaden sind bis zu einem Anteil von höchstens 30 % der Wandflächen auch Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (Farbspektrum NCS) folgende Eigenschaften aufweisen: Weiß mit einem Schwarzanteil von höchstens 25 %.

Bis zu einem Anteil von höchstens 30 % der Wandflächen sind auch folgende Materialen zulässig:
- Holzverkleidungen in natur oder in dem genannten zulässigen Farbspektrum
- Titanzinkverbleindungen.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung) auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.

Garagen
Benachbarte Garagen sind ebenfalls profilgleich auszuführen. Wird eine Garage an eine bestehende Garage angebaut, so sind deren Sockel-, Trauf- und Firsthöhe sowie deren Dachform und Dachneigung zu übernehmen.

Einfriedungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Einfriedungen nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Außenanlagen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. Die Breite der Hauszuwegungen darf maximal 1,50 m betragen, die Breite der Stellplatz- und Garagenzufahrten maximal 3,00 m. Der Vorgarten wird definiert als Bereich zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie.

Abfallbehälter
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich einzufassen oder zu begrünen.

IV Kennzeichnungen

Erdbebenzone
Die Gemarkung Osterath der Stadt Meerbusch ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

V Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone
Der Planbereich liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985 sind zu beachten.

VI Hinweise

1 Kampfmittel
Im Plangebiet liegen Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Ortsbegehung hat stattgefunden. Aufgrund der Verdachtsmomente wird vor Baubeginn eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW über das Ordnungsamt der Stadt Meerbusch erforderlich.

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.

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, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-0, Fax 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

3 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 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

4 Regenwassernutzung
Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

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

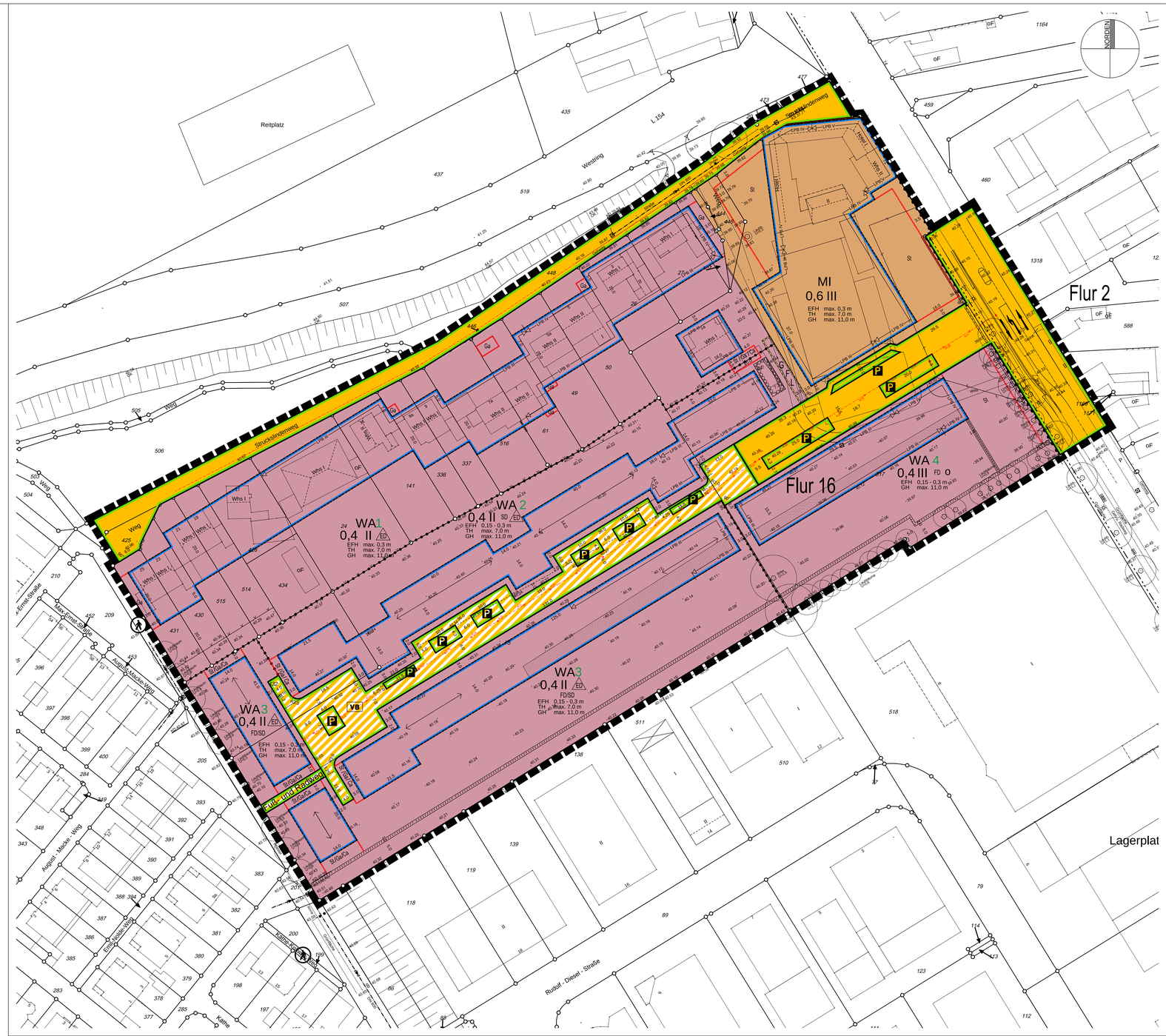
6 Erneuerbare Energien
Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) wird hingewiesen.

7 DIN Normen
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Meerbusch zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Artenschutz
Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde festgestellt, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) für die im Plangebiet vorkommende Rauchschwalbe zu treffen sind. Die als CEF-Maßnahme erforderlichen vier Rauchschwalbennester wurden im April 2016 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und unter fachgutachterlicher Begleitung an dem in der Planzeichnung mit - xxxxx - gekennzeichneten Nebengebäude auf dem Flurstück 517 angebracht. Die Nester sind dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Erhalt der Maßnahme über einen Zeitraum von 10 Jahren sowie erforderliche turnusmäßige Kontrollen sind bei der Abbruchgenehmigung für die ursächlichen Gebäudeabrisse Bestandteil der Abbruchnebenbestimmungen.

9 Gestaltungssatzung
Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Mischgebietes ist die „Gestaltungssatzung Nr. 18 der Stadt Meerbusch über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Vorgärten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 B, Meerbusch Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg" vom 25.05.1993 zu beachten.
Diese Satzung gilt nicht für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4.

10 Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Meerbusch und einem der Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).



Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse, höchstens
- EFH – Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern über Bezugspunkt
- TH – Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt
- GH – Oberkante Gebäude (einschl. Attika) in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
- O – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- FD – nur Flachdächer zulässig
- SD – nur Satteldächer zulässig
- Firstrichtung
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen
- Ca – Carport

VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Parkplatz
- VB – Bereich für verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

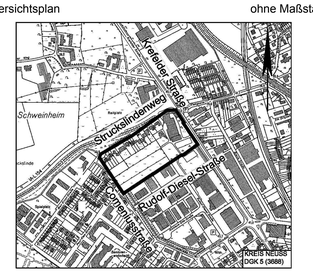
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G – mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- F – mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- L – mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- Lärmschutzwand (H = 45,91 m ü NN)
- Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen entsprechend textlicher Festsetzung mit Grenze zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen
- Punktschraffur für Bereiche ohne öffenbare Fenster gem. textlicher Festsetzung

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sicherung von CEF-Maßnahmen gem. Hinweis Nr. 7

Übersichtsplan ohne Maßstab



Bestandsangaben

- 12 – Wohngebäude mit Hausnummer
- K – Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II IV – Zahl der Vollgeschosse
- 36,47 – Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 – Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einstiegsschacht
- 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.
LS Blömker

Für den Planentwurf

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 4 - Stadtplanung

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

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 6 - Vermessung

i.A.
2. Blömker

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Meerbusch, den
Die Bürgermeisterin

3. Mielke-Westerlage

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

Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

4. Damblon

Dieser Plan 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.
Michael Assenmacher
5. - Technischer Beigeordneter -

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

6. Damblon

Dieser Plan 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.
Michael Assenmacher
7. - Technischer Beigeordneter -

Dieser Plan wurde in der durch rote Eintragungen in der Erstausfertigung 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

8. Mielke-Westerlage

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.
Michael Assenmacher
9. - Technischer Beigeordneter -

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung 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 Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)

Stadt Meerbusch

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B Meerbusch - Osterath

Gemarkung
Flur

Maßstab **1:500**