Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BbauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebiete

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In den mit Index 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten dürfen gem. § 3 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen ges. § 4 (3) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem mit Index 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme gem. § 4 (3) Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) i.V. mit § 1 (4) und (6) ausnahmsweise zulässig.

In dem mit Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 1 (4) und (5) BauNVO nur die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 2 und 3 BauNVO zulässig.

In den mit Index 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme gem. § 4 (3) Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

In dem mit MI bezeichneten Baugebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Ziffer 6 + 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen des § 6 (2) Ziffer 2, 4 und 5 BauNVO zulässig.

Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)

In dem mit eGE bezeichneten Gebiet sind gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen:

~~Anlagen der Nrn.: 1—182 Anlagen der Nrn.: 1—182 (Abstandsklasse I—VIII) der Abstandsliste zum RdErlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982—SMB I NW 280—und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad~~

§ 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäftsgebäude
- Bürogebäude
- Verwaltungsgebäude
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

nach § 8 (3) Nr. 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

nicht zulässig sind nach § 8 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandel
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels und sonstige Unterkünfte
- Bordelle und Bordellartige Einrichtungen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergütungsstätten

2. Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO

In den mit Index 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

In den übrigen Wohngebieten (WR und WA) sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BbauG

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit A und B gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt) – Stellplätze und Garagen sind den analog mit A und B gekennzeichneten Baugebieten Zuzuordnen.

4. Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BbauG

4.1 Die im Plan festgesetzten und mit "GR, FR und LR" bezeichneten Flächen dienen dem Anschluss der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "LR" bezeichnete Fläche dient der Sicherung einer Kabeltrasse zum Anschluss an das geplante Gewerbegebiet. Sie ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerkes, das die Führung von Versorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen des RWE sicherstellt, zu belasten

4.3 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "FR" bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Meerbusch zu belasten und dient der Feuerwehr zur besseren Erreichbarkeit des Innenbereiches bei Alarmfahrten.

4.4 Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit „FR“ und „GR“ bezeichnete Fläche dient der Erreichbarkeit der dort vorhandenen Stellplätze. Die Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hausgrundstückes „Auf den Steinen Nr. 23“ zu belasten.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BbauG)

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BbauG mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind alle 10 lfd. m Pflanzfläche mindestens ein Saum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mindestens je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es Sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden

I. Bäume:

Hainbuche
Stieleiche
Roteiche
Bergahorn
Lärche

II. Sträucher:

Hasel
Hundsrose
Feldahorn
Hartriegel
Heckenkirsche

Pfaffenhütchen
Schneeball
Schlehe
Salweide

5.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen (§9 (1) Nr. 25 a BbauG)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Einzelbäume mit einem Mindestumfang der Erstlingspflanze von 18 cm zu pflanzen. Hierbei sind bevorzugt folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

Hainbuche
Eiche

Bergahorn
Eberesche

B Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,4 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Die höchste Gebäudehöhe das in allen eingeschossigen Bereichen des Gewerbegebietes eine Höhe von max. 4,5 m, in allen zweigeschossigen Bereichen des Gewerbegebietes eine Höhe von max. 8,0 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage – jeweils gemessen in Höhe der Zugänge – nicht überschreiten, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

C. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BbauG

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 - BGBl. I Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657 - Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig (das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_w der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen). Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

2. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14. 01. 1981 (BGBl. I S. 61)

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 – 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. – bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.)

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.

4. Unterhaltungstreifen entlang des Stingesbaches gem. § 30 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Entlang des Stingesbaches ist gem. § 30 (2) WHG ein 1 m breiter Unterhaltungstreifen, die Breite wird von der Oberkante Böschung gemessen, von Bepflanzungen und Einzäunungen freizuhalten.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

D Hinweis :

Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 – 75 dB(A) auftreten.