Anlage 2 (zur Vorlage FB4/1756/2023)

Bebauungsplan Nr. 59
4. Ausfertigung für Amt 61

Gemarkung Büderich
Flur versch.

Flur 19

Flur 21

Flur 18

Flur 22

Flur 24

Flur 40

Flur 39

Mauritiusstraße

Poststraße

Weberstraße

Mozartstraße

Witzfeldstraße

Dusseldorfer Straße

Dietrich-Bonhoeffer-Straße

Wicherweg

Karl-Borromäus-Straße

Kolpingstraße

Im Bachgrund

Kindergarten

Turnhalle

Schule

WR II o
o.4 o.8

WR II o
o.3 o.7

WR II
o.4 o.5

WA II o
o.4 o.8

MI II o
o.4 o.8

MI II g
o.4 o.8

WA I o
o.4 o.5

MI I o
o.4 o.8

MI I g
o.4 o.8

1.Ä.

2.Ä.

2.Ä.

1.v.Ä.d.3.Ä.

3.Ä.

B-Plan 289

Dieser Bereich ist gem. Ratsbeschluß vom 21.05.1987 nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.59

Dieser Plan entspricht der 1. Ausfertigung.
~~Abweichung:~~ nicht - nur teilweise - farbig
Meerbusch, den 08.11.95
Der Stadtdirektor
I.A.
Dettmann

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die Nutzungen des § 4 (3) Ziffer 4,5 und 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

In den mit MI bezeichneten Baugebieten sind gemäß 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Ziffern 6 und 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen des § 6 (2) Ziffern 2, 4 und 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

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

2.1 In den mit Index 1 gekennzeichneten Mischgebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

2.2 In den Wohngebieten (WR und WA) sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 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

3.1 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 und C gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt) - Stellplätze und Garagen - sind mit den analog mit A und B und C gekennzeichnet Baugebieten zuzuordnen. und D

3.2 Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt) i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG zur Grundstücksfläche i.S. des §19 (3) BauNVO ist gemäß § 21 a (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Mit Gah- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gemäß § 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 sind mit einem Gah- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, den die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

4.2 Besondere Bauweise gem. § 9(1) Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22(4) BauNVO, hier Gartenhofhäuser
Im räumlichen Geltungsbereich der Festsetzung WR bG-Reines Wohngebiet besondere Bauweise Gartenhofhäuser- sind die Gebäude als Winkel-, U- Gartenhof- oder Atriumhäuser mitmind. einseitigem Grenzanbau zu errichten. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche bis an beide seitlichen Grundstücksgrenzen reicht, sind die Gebäude mit zweiseitigem Grenzanbau zu errichten. Die den Garten- oder Innenhof bildenden Gebäudeschenkel oder Gebäudeseiten müssen eine Länge von mind. 5,0 m aufweisen.

5. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Wohngebiete wurden in Teilbereichen die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1 Vornorm 1971, im Bereich der Baugrenzen um mehr als 10 dB(A) überschritten. In diesen Baugebieten ist, soweit nicht gemäß Schallschutz VO vom 05. 04. 1974 höhere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden (siehe hierzu Abschnitt C.1), an den Gebäudeseiten, die zu den mit einer besonderen Randsignatur XXXX versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung der beratenden Ingenieure Peutz und Partner GmbH vom 06.02.1986 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fenstertüren der Schallschutzklasse 3 1 - 3 2 gemäß der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben.

In den Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. §9(1) Nr. 25a BBauG sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je laufdm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18cm und je zwei qm Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Hierbei sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden.

I. Gehölze	II. Sträucher	
Hainbuche	Hasel	Pfaffenhütchen
Stieleiche	Hundsrose	Schneeball
Roteiche	Feldahorn	Schlehe
Bergahorn	Hartriegel	Salweide
Lärche	Heckenkirsche	

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Geländeoberfläche

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKEG) der baulichen Anlagen dürfen max. 0,4 m über Straßenoberkante derjenigen Erschließungsanlage, von der aus den Grundstück erschlossen ist - jeweils gemessen in Höhe der Beuntzungsgänge - nicht überschreiten.

Das Gelände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen und seitlichen Baugrenzen ist auf die Höhe des Bürgersteiges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen bzw. abzutragen.

2. Höhe der Gebäude

In den reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Firsthöhen bei eingeschossigen Häusern 8,0 m und bei zweigeschossigen Häusern 10,0 über Oberkante Erdgeschoßfußböden nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BBauG

1. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches 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 in gesamten Plankereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach des Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung - BGBl I Nr. 39, S. 903 -) wird hingewiesen.

2. Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14. 01. 1981.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Anflugsektors 06 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten - auch Baukilfsanlagen, Kräne - bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.
a (136 zum 0 NN gem. der Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971)

D. Hinweise

1. Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Beurschallpegel von 67 - 75 dB(A) auftreten.
* zone C

E. Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 3,50 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m zur Ausbildung von Erkern, Balkonen und Treppenhäusern überschritten werden.

Es wird bescheinigt daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Meerbusch, den 29.01.1987
Planungs- u. Vermessungsamt
Vermessungsabteilung
LS gez. Tüngler

(Tüngler)
Techn. Stadtamtsrat

Es übrigen gelten die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) v. 20.12.1978 und die DIN-Norm 18702.

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch Übernahme/Verkleinerung aus dem Maßstab - Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte und Fehlervergleich.

Planungs- u. Vermessungsamt
Meerbusch, den 29.01.1987 Vermessungsabteilung
LS gez. Tüngler (Tüngler)
Techn. Stadtamtsrat

Stand der Katasterangaben: Sept. 84

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Haus-Nr.
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II, IV Zahl der Vollgeschosse
- 34.56 Höhe über NN
- Kreisgrenze
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einzelgeschacht
- Baum
- Laterne
- Kabelschacht

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BBauG

- WS Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
- WR Reins Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- MK Kerngebiete gem. § 7 BauNVO
- GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- GI Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- SO Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BBauG

- Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze
- (II) zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- (3.0) Baumassenzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr.2 BBauG

- o Offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- bG abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 4.2)
- Baulinie
- Baugrenze
- A nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf §9(1) Nr.5 BBauG

- Schule
- Kindergarten
- Kirche
- Verwaltungsgebäude

Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BBauG

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, nähere Bezeichnung durch Planzeichen oder Text
- P Öffentliche Parkflächen
- V Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenraumaufteilung, unverbindlich
- (20.70) Straßenhöhen geplant §9(2) BBauG
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen §9(1) Nr.12 u. 14

- Elektrizität
- Abwasser

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen §9(1) Nr.13

- oberirdisch
- unterirdisch
- (nähere Bezeichnung durch Text) zulässig

Grünflächen §9(1) Nr.15 BBauG

- Park-, Grünanlagen
- Spielplatz
- Sportplatz (nähere Bezeichnung durch Text)

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft §9(1) Nr.16 BBauG

- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen §9(1) Nr.17 BBauG

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft §9(1) Nr.18 BBauG

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BBauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze u. Garagen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr.4 und 22 BBauG)
- St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
- UG Unterirdische Garagen Zufahrt
- M Gemeinschaftsmüllcontainerplatz
- Mit Gah-(GR), Fahr-(FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§9(1) Nr.21 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen, Ziffer)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BBauG)
- Erhalten von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, § 9 (1) Nr. 24 BBauG, nähere Bezeichnung durch Text
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, § 9 (1) Nr. 10 BBauG

Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen § 9 (5) u. (6) BBauG

Umgrenzung der Flächen

- die dem Landschafts-/Rheinufer-schutz unterliegen
- mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nähere Bezeichnung durch Text)
- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen, Ziffer 4.5)
- für Bahnanlagen

Für den Planentwurf:
Meerbusch, den 24.04.1986
Der Stadtdirektor
Planungs- u. Vermessungsamt
I.V.
gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
1

Dieser Plan, ~~sowie die entgegenstehenden Festsetzungen der/der~~ _____ hat/~~haben~~ mit der Begründung gem. §2a (6) BBauG in der Zeit vom 02.06. bis 03.07.1986 einschließlich als Entwurf öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 04.07.1986
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
4

Dieser Plan ist in der durch violette Einfrägungene geänderten Fassung gem. §10 BBauG i. V. mit §6 4 und 28 GO NW durch den Rat der Stadt am heutigen Tage als Satzung beschlossen worden.
Meerbusch, den 21.05.1987
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)
e in der 1. Ausfertigung
7

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Meerbusch, den 24.04.1986
Planungs- und Vermessungsamt
LS gez. Gineberg
(Gineberg)
Städt. Oberverm. - Rat
2

Der Rat der Stadt hat heute die in _____ ~~Farbton eingetragenen Änderungen beschlossen und~~ den Plan zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. §2a (6) BBauG/~~für die eingeschränkte Beteiligung nach §2a (7) BBauG~~ bestimmt.
Meerbusch, den 29.01.87
Der Bürgermeister
LS gez. Nüse
(Nüse)
5

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs.3 BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 23.11.1987
Az.: 35.2-12.23. habe ich keine Rechtsverstöße geltend gemacht.
Düsseldorf, den 23.11.1987
Der Regierungspräsident
i.A.
LS gez. Ahner
(Ahner)
8

Dieser Plan ist mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 09.03. bis 09.04.87 einschließlich als Entwurf erneut öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 10.04.87
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
3

Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 23.11.1987 bis 23.12.1987 einschließlich als Entwurf erneut öffentlich ausgelegen.
Meerbusch, den 04.01.1988
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
6

Gem. §12 BBauG ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 23.11.1987 sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung am 16.12.1987 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Meerbusch, den 07.01.1988
Der Stadtdirektor
I.V.
LS gez. Loskant
(Dipl. Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter
9

Übersichtsplan 1:10000

Aufhebungen:
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. §12 BBauG treten die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen B.-Pläne außer Kraft. Er tilgen mithin außer Kraft die entgegenstehenden Teile der Bebauungspläne Nr. _____

STADT MEERBUSCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

MEERBUSCH-BÜDERICH, DIETRICH-BONHOEFFER-STR.
Gemarkung: Büderich Flur: verschiedene
Maßstab: 1:1000

Rechtsgrundlagen:
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 4 9d Gesetzes v. 16.02.86 (BGBl. I S. 274) i. Verb. mit d. Vorschriften d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) * sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), zuletzt geändert am 19. Dezember 1986 §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.Aug.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023).

Zu diesem Plan gehört die Begründung, sowie das Lärmgutachten vom Feb. 1986