

A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

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

1.1 Mischgebiet (MI)

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Ziffer 4, 6 und 7 nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 (3) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V. mit § 21 a (5) BauNVO)

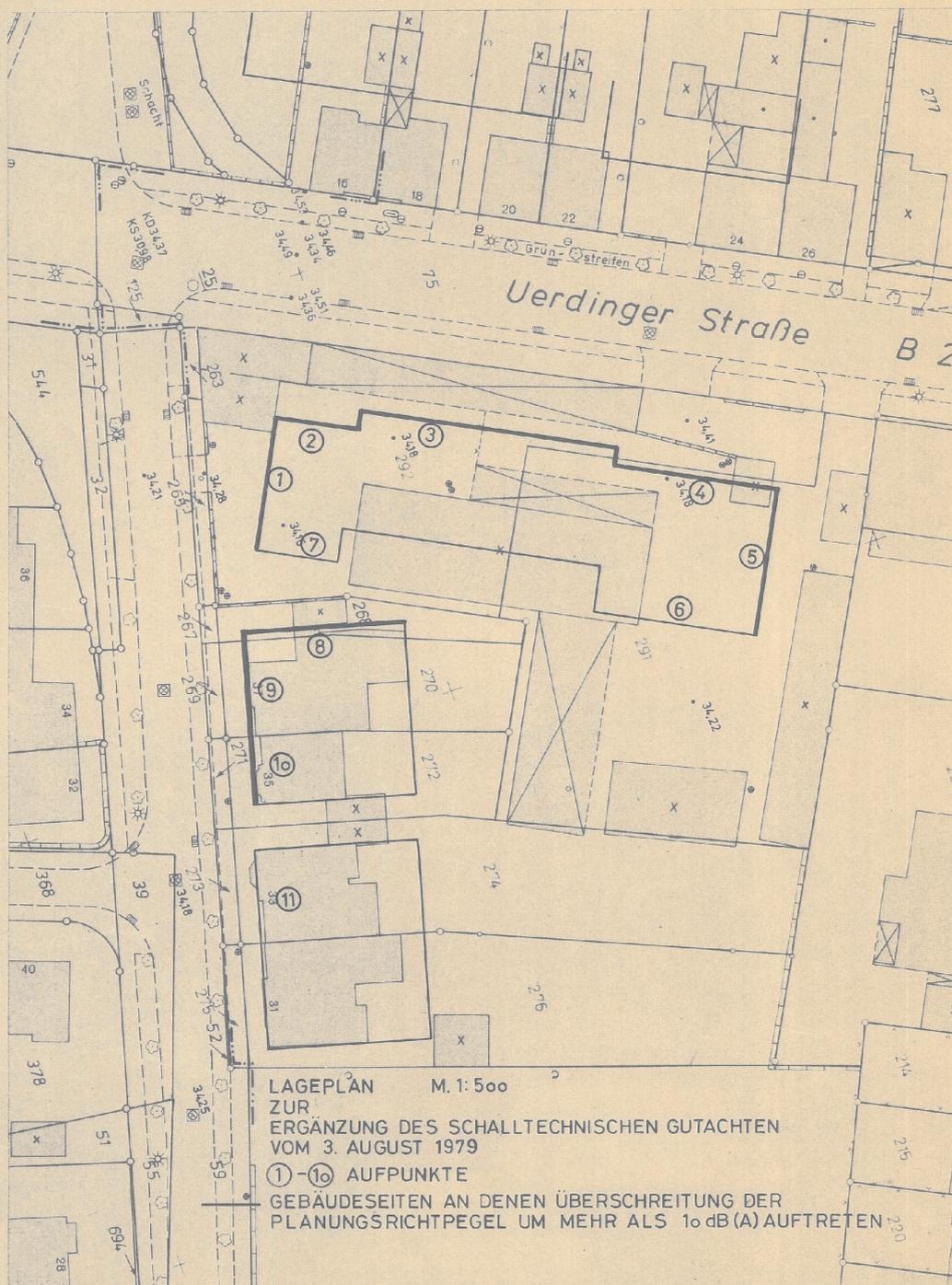
Gem. § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden. Hierbei ist die anrechnungsfähige Fläche der Garagen auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

4. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Vor den in der nachstehenden Schemazeichnung durch einen dick ausgezogenen Strich als Randsignatur gekennzeichneten Gebäudeseiten werden Planungsrichtpegel der DIN 18005 Teil 1 - Vornorm 1971 - um mehr als 10 dB (A) überschritten. Um die nötige Wohnruhe bzw. eine ungestörte Nutzung innerhalb der Gebäude sicherzustellen, ist an den gekennzeichneten Gebäudeseiten der Einbau von Fenstern bzw. Fenstertüren der entsprechenden Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinien 2719 vorgeschrieben.



Vor den übrigen, nicht gesondert gekennzeichneten Gebäudeseiten werden die Planungsrichtpegel tlw. um bis zu 10 dB(A) überschritten. Bei der Erteilung der Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben soll die Baugenehmigungsbehörde auf die zu erwartende erhöhte Lärmbeeinträchtigung hinweisen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern bzw. Verwendung entsprechend schwerer Außenbauteile schriftlich im Baugenehmigungsverfahren empfehlen. An den Gebäudeseiten ohne Bezeichnung wird die Schallschutzklasse 0 empfohlen.

B. Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKE) der Wohngebäude nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkronen derjenigen Erschließungsanlage, jeweils gemessen im Bereich der Hauseingänge, liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

C. Festsetzungen gem. § 9 a BBauG

Die im Bebauungsplan für das Mischgebiet (MI) festgesetzte bauliche Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die Errichtung folgender Einrichtungen und Anlagen zur schadlosen Abwassersammlung gesichert ist:

1. Kanalsanierung (Vergrößerung des  $\emptyset$ ) von Webergasse bis K 16 N
2. Kanalsanierung (Vergrößerung des  $\emptyset$ ) von K 16 N über Gonellastraße, Claudiusstraße bis Uerdinger Straße
3. Regenüberlaufbauwerk Webergasse
4. Sicherung der Vorflut im Langenbruchbach (Abflußsicherung bei offenem und geschlossenem Deichtor)

Die Inbetriebnahme der v.g. Einrichtungen ist erst dann gegeben, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Regenwasserabschlages aus dem Kanalnetz Lank in den Langenbruchbach vorliegt.

D. Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum des Wasserwerkes Meerbusch.