

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB):

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO):

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht zulässig. ✓

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO nicht zulässig. ✓

1.3 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO):

Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO: ✓

1.3.1 Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den mit dem Index (1) gekennzeichneten MD - Gebieten die Nutzungsarten des § 5 (2) Nr. 5 - 7 u. 9 BauNVO sowie die Ausnahmen des § 5 (3) BauNVO nicht zulässig. ✓

1.3.2 Gemäß § 1 (5) u. (6) BauNVO sind in den mit dem Index (2) gekennzeichneten MD - Gebieten die Nutzungsarten des § 5 (2) Nr. 3, 5 - 7 und 9 BauNVO sowie die Ausnahmen des § 5 (3) BauNVO nicht zulässig. ✓

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB):

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Plan hierfür vorgesehenen und mit Ga, St oder UG gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. ✓

3. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahmen von offenen Schwimmbädern und Mülltonnenschränken sowie Einfriedungen ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen. ✓

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

Die im Plan dargestellte und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Fläche dient 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, die die Führung der Ver- und Versorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellen, zu belasten. ✓

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):

Auf das Baugebiet wirkt der Verkehrslärm der nördlich tangierenden Erschließungsstraße ein. Zur Abschirmung der Wohngebäude gegenüber dem Verkehrslärm ist ein Lärmschutzwall entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten vom 22.02.1990 (Dipl. Ing. Driesen VDI / Krefeld) anzulegen.

Für die im Plan gekennzeichneten Gebäudekanten (z.B. xxx III) werden die "Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" aus der DIN 18005 - Schall-

schutz im Städtebau -, Teil 1, Beiblatt 1, Mai 1987
zum Teil um mehr als 10 dB (A) überschritten.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich, um eine ungestörte Nutzung der geplanten Aufenthaltsräume sicherzustellen.

Das bewertete Schalldämm-Maß $R'w$ nach DIN 52210 muß für die Außenbauteile folgende Mindestwerte einhalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittelungs-) pegel: Tag	erf. resultierendes Schalldämm-Maß $R'w, res$ des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster...)
	db(A)	dB Wohnungen
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Die Oberkante der Fenster darf in den Dachgeschossen nördlich der Planstraße 1 max. 8,10 m über der Straßenkrone der Umgehungsstraße liegen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Alle 10 lfd. m ist mindestens eine Baum mit einem Mindestumfang von 18 cm zu setzen, alle 2 m² ein Strauch. Es sind folgende Gehölze und Sträucher zu verwenden:

I. Bäume: Buche, Esche, Stieleiche, Hainbuche

II. Sträucher: Hasel, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(2)BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO):

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen abhängig von den zulässigen Geschöszahlen und den Baugebieten folgende Höhen über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) nicht überschreiten:

Baugebiete	zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Firsthöhe (FH) über OKE in m
WR	I	9,00
WR	II	10,50
WA	II	12,50
MD	II	10,50

Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude dürfen max. 3,50 m, die der zweigeschossigen Gebäude max. 6,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE) betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

1. Wasserschutzzone:

Das Bebauungsplangebiet liegt in dem Wasserschutzbereich III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

2. Archäologische Bodenfunde:

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

D. Hinweise

1. Fluglärm:

Im gesamten Plangebiet können mittlere Fluglärm-Spitzenpegel von ca. 68 dB (A) auftreten. Darum empfiehlt es sich, in allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden schalldämmende Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w = 30$ dB (A) vorzusehen. Alle übrigen Außenwandbauteile einschließlich Dächer über Aufenthaltsräumen sollten mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_w = 35$ dB (A) aufweisen.

2. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.