

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

### 1. Besondere Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

#### Besondere Bauweise - Gartenhofhäuser - im Plan mit bG bezeichnet:

Die Gebäude sind als Gartenhof- oder Atriumhäuser mit zweiseitigem Grenzanbau zu errichten. Ausgenommen hiervon sind nur die Eckgrundstücke. Die den Gartenhof bildenden Gebäudeschenkel müssen jeweils mindestens 5,0 m lang sein. Die Innenhöfe sind entlang der Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und Verkehrsfläche entsprechend der Forderung des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen gegen Einsicht von außen zu schützen.

### 2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

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

### 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziff. 11 BBauG

Die mit dem Index ① gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nur von den jeweiligen Anliegern mit Kraftfahrzeugen zum Erreichen der privaten Garagen und Stellplätze sowie für Not- und Rettungsfahrzeuge zu befahren. Für die Allgemeinheit ist diese Fläche nur als Rad- und Fußweg zu benutzen. Die mit dem Index ② gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nur für die Allgemeinheit als Rad- und Fußweg bestimmt.

### 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Ziff. 21 BBauG)

#### 4.1 Geh- und Fahrrecht:

Die mit GR und FR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und einem Fahrrecht zu belasten, das die ständige Zugänglichkeit der angrenzenden Grundstücke für die jeweiligen Anlieger sowohl fußläufig wie auch zum Erreichen der privaten Garagen und Stellplätze mit PKW's sicherstellt.

#### 4.2 Leitungsrecht:

Die mit LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, das die ständige Zugänglichkeit der angrenzenden Grundstücke zum Verlegen und zur Instandhaltung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen nach den jeweiligen technischen Richtlinien und Anforderungen sicherstellt.

### 5. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmemissionen gem. § 9 (1) Ziff. 24. BBauG

In allen 1geschossigen Baugebieten werden die Planungsrichtpegel um nicht mehr als 10 dB (A) überschritten. Die Baugenehmigungsbehörden sollen den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) empfehlen.

In den 2geschossigen Baugebieten unmittelbar an der B 222 werden die Planungsrichtpegel nachts teilweise um mehr als 10 dB (A) auf der Straßenseite der Gebäude überschritten. Hier sind gem. § 9 (1) Ziff. 24 BBauG Schallschutzfenster der Schallschutzklasse S 1 einzubauen (siehe auch Gutachten des TÜV Rheinland vom 03. 03. 1980).

### 6. Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO)

In den Baugebieten für die "Besondere Bauweise - Gartenhofhäuser" sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Mülltonnenschranken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## H i n w e i s :

Das Plangebiet liegt in der noch nicht förmlich festgestellten Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes Lank der Stadt Meerbusch.