

# A. Textliche Festsetzungen

## I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO ist innerhalb der I-geschossig überbaubaren Grundstücksflächen die Nutzungsart nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "St" oder "Ga" festgesetzten Flächen zulässig.

### 3. Anpflanzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind dabei standortgerechte und landschaftstypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 10 m Länge des Pflanzstreifens ist mindestens 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm anzupflanzen und pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 1 Strauch.

Auf Baugrundstücken ohne zeichnerisch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, für die eine geringere GRZ als 0,7 festgesetzt ist, sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche entsprechend den obigen Vorgaben zu bepflanzen; bei einer GRZ bis 0,8 sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dem Pflanzgebot bei Flächen möglich, die als Arbeits- oder Lagerflächen für Läden und gewerbliche Betriebe sowie für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten benötigt werden, wenn

- in gleichem Flächenumfang eine Dachbegrünung oder
- eine Begrünung senkrechter Wandflächen oder
- die Anordnung von Pergolen mit Rankpflanzen erfolgt.

Darüber hinaus ist pro 100 m<sup>2</sup> des Grundstücksanteils, der von baulichen Anlagen nicht bedeckt werden darf, je ein Baum nach obigen Maßgaben zu pflanzen.

II. Festsetzungen gem. §9 (2) BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,60 m über der Straßenkante derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauseingänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude

Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude dürfen in Abhängigkeit von den zulässigen Geschosshöhen folgende Höhen über OKE nicht überschreiten:

Zulässige Zahl der Vollgeschoße	max. zul. Traufhöhe in m	max. zul. Firsthöhe in m
I	3,0	4,5
II	7,9	11,0
III	9,8	13,5

Die Oberkanten von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, müssen mindestens 0,50 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

B. N a c h r i c h t l i c h e    Ü b e r n a h m e n

1. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

C. H i n w e i s e

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/72941) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird empfohlen.

### 3. Fluglärm

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 600 m außerhalb der im Landesentwicklungsplan IV dargestellten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 62 dB(A) des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Lärmschutzmaßnahmen gegen Fluglärm können nicht vorgeschrieben werden; jedoch sollten im eigenen Interesse zumindest bei Wohnungen entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms getroffen werden. Das bewertete Bauschalldämmmaß der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB(A) betragen.