

## Textliche Festsetzungen

### 1. Gliederung des GE-Gebiets und der Gebiete GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> (§ 1, Abs. 4 BauNVO)

~~a) Anlagen im Sinne der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.2.1975 (BGBl. I S. 499) sind unzulässig.~~

a) Anlagen gem. § 2 der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BimSchV) vom 14.2.1975 (BGBl. I S. 499) sind - mit Ausnahme der unter den lfd. Nr. 1, 43 und 44 aufgeführten - unzulässig.

Anlagen gem. § 4 der 4. BimSchV sind - mit Ausnahme der unter den lfd. Nr. 6, 7, 8, 13, 16, 17, 18, 23, 32, 33, 38, 39 und 40 aufgeführten zulässig.

b) Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die in den benachbarten Wohngebäuden keine wesentlichen Störungen durch Erschütterungen und keine wesentlichen Luftverunreinigungen hervorrufen. Die bei Betrieb von der einzelnen Anlage in den Gebieten GI<sub>1</sub> und GI<sub>2</sub> ausgehenden Geräusche dürfen an der Nordwestgrenze des jeweiligen Gebietes Lärmpegelwerte von  
tagsüber 56 db (A) und  
nachts 41 db (A)  
nicht überschreiten.

### 2. Fläche für Geh- und Leitungsrecht ( § 9, Abs. 1, Nr. 21 BBauG)

Die entsprechend festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Düsseldorf zu belasten.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauNVO)

a) In dem GI<sub>1</sub>-Gebiet gilt für die 16,0 m tiefe Randbebauung entlang der Hasselsstraße die geschlossene Bauweise. Im übrigen gelten die folgenden Festsetzungen.

b) In den GE- und GI- Gebieten sind Gebäude mit mehr als 6,0 m Höhe (HGH über Gelände) in offener Bauweise zu errichten. Gebäude bis zu 6,0 m Höhe können im Einvernehmen mit den Nachbarn an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

#### **4. Ausnahmen gem. § 23, Abs. 2 bzw. 3, Satz 3 und Abs. 5 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen  
Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge,  
Stellplätze und Garagen,  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,  
unterirdische Gebäude und  
Teile von Gebäuden  
zugelassen werden.

**Hinweis:** Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß  
nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und aus der Sicht  
öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u. a.) keine  
Bedenken bestehen.

#### **Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegen-  
stehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen  
Bebauungspläne aufgehoben. Damit treten insbesondere außer Kraft die  
entsprechenden Teile

- a) der Fluchtlinienpläne Nr.: 6071/01, 6170/01, 03, 12, 6171/15, 17
- b) der Durchführungspläne Nr.: -
- c) der Bebauungspläne Nr.: 6070/56, 58, 6170/59

#### **Hinweis:**

Das Plangebiet liegt im Bereich der vorgesehenen Wasserschutzzonen III  
A und III B des Wasserwerks Benrath der Wuppertaler Stadtwerke.

#### **Kennzeichnung gem. § 9 (5) BbauG**

Durch die Eintragung „Wasserschutzzone III A“ wird das Plangebiet als  
Fläche gekennzeichnet, bei deren Erschließung und Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf  
das Grundwasser erforderlich sind. Befahrbar Flächen sind in der Regel  
wasserdicht zu befestigen, die anfallenden Oberflächenwasser sind der  
öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Durch die Eintragung „Wasserschutzzone III B“ wird das Plangebiet als  
Fläche gekennzeichnet, bei deren Erschließung und Bebauung besondere  
bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf  
das Grundwasser erforderlich sind.

Es sind zu beachten und einzuhalten:

- a) Die Ausführungsbestimmungen der Verwaltungsvorschrift über die  
Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten  
vom 25.4.1975 (Rd.Erl. des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft  
und Forsten, Min.Bl. NW., Nr. 66, Seite 1010, vom 9.6.1975)

- b) Die Bestimmungen des Merkblattes für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen e.V. - Arbeitsgruppe Untergrund - Ausgabe 1982**
  
- c) Die Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) vom 31.7.1981 (GV NW 1981, S. 490) sowie die dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften der Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und für Landes- und Stadtentwicklung vom 10.8.1981 (Min.Bl. NW Nr. 82, vom 22.9.1981).**