

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des Reinen Wohngebietes (WR) (§ 3 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Baum ist zu erhalten. Der Wurzelbereich ist im Radius von 3 Meter um den Baumstamm von Versiegelung frei zu halten.

3.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzungen strukturreich zu begrünen.

**4. Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 BauO NRW)**

- 4.1** Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.
- 4.2** Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche ist nur bis zu einer Gesamtbreite von 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind Dachgauben nicht zulässig.
- 4.3** Einfriedungen
Die Einfriedungen von Gärten an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m als transparente Holz- oder Metallzäune oder als Zaun-/Heckenkombination zulässig.
- 4.4** Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

**II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. 1 S. 530) ergebenden Beschränkungen.

III. Hinweis

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52.