

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

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

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

Im mit "MD" bezeichneten Baugebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die im § 5 (2) BauNVO mit den Nummern 4, 7, 9 genannten Nutzungen unzulässig.

Die Ausnahmen gem. § 5 (2) BauNVO sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

Die im Plan festgesetzten und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Flächen dienen dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Versorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je 10 lfdm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und je 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Hierbei sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden.

I. Gehölze

Hainbuche
Stieleiche
Roteiche
Bergahorn
Lärche

II. Sträucher

Hasel Pfaffenhütchen
Hundsrose Schneeball
Feldahorn Schlehe
Hartriegel Salweide
Heckenkirsche

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,4 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszüge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,0 m über der Oberkante der Erdgeschoßböden (OKE) betragen.

→
D. Hinweis

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan IV dargelegten Lärmschutzzone C des Verkehrsflughafens Düsseldorf-Lohausen. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB (A) auftreten. Die Planungsrichtpegel für Dorfgebiet (MD) von 60 dB (A) am Tage können somit bis zu 7 dB (A) überschritten werden. Mit Überschreitungen der Planungsrichtpegel bei Nacht ist aufgrund des bestehenden Nachtflugverbotes nicht zu rechnen. Bei der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben soll die Baugenehmigungsbehörde die Bauherren auf die zu erwartende erhöhte Lärmbelastung hinweisen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, etc.) empfehlen.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 120 A bleiben bestehen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

Ergänzung gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 30.01.1992 über Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB:

Hinweis

Unkontrollierte Grundwasserentnahmen, z.B. über private Hausbrunnen, sind nicht zulässig, solange die Unbedenklichkeit der Belastung des Grundwassers infolge der Ablagerung "Kiesgrube Alte Schule/Ilverich" (Nr. 2146/71 des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf) ca. 550 m nordwestlich des Bebauungsplanbereiches nicht abschließend ermittelt ist.