

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Dorfgebiet  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 5 (2) Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Dorfgebiet gegliedert.  
Nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind unzulässig, wenn eine Intensivtierhaltung vorgesehen ist.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen  
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von 6 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen überschritten werden.
3. Stellplätze und Garagen  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen  
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgeschlossen.  
Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "GR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht, die mit "FR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, die mit "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
6. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm  
Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) auftreten.  
Das bewerte Bauschalldämm-Maß R'<sub>w</sub> der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens 35 dB (A) betragen.
7. Erhaltung von Bäumen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.  
Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Stand-sicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort ein Baum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
8. Anpflanzen von Bäumen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9. Fassadenbegrünung  
Die rückwärtige Garagenfassade, angrenzend zum Sperberweg, ist durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen pro lfd. Meter mit 3 Pflanzen nach folgender Auswahlliste zu begrünen:  
Blauregen, Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Weinrebe, Spalierobst.  
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage Gebäude  
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) der Wohngebäude darf max. 0,4 m über

der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in der Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.

2. Höhenlage des Geländes

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig.

3. Gebäudehöhen

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

### **A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB**

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

2. Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu Bauvorhaben - auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw. - erforderlich, wenn die gem. § 12 (3) Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 62 - BGBl. III 96-1), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205), festgesetzten Höhen überschritten werden.

## **C. HINWEISE**

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

2. Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm (K 9)

Im Plangebiet können Überschreitungen der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) von der Oberen Straße (K 9) abgewandt anzuordnen oder die Lüftung und Ruhe dieser Räume durch schallgedämmte Lüftungsanlagen sicherzustellen. Für Aufenthaltsräume werden solche schallgedämmten Lüftungen empfohlen.