

T e x t l i c h e Festsetzungen

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.

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.

C. Nachrichtliche Übernahme

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

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.