Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO):

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nrn. 4 - 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der mit "Go, St" festgesetzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO ausgeschlossen.

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

Die im Plan mit "GR, FR, LR" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die im Plan mit XXXX gekennzeichneten Gebäudekanten muß das bewertete Schalldämm-Maß R'_w nach DIN 52210 für die Außenbauteile folgende Mindestwerte gemäß nachfolgender Tabelle einhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteiles (Wand, Fenster, Rolladenkasten)
------------------	--

XXX II XXX	30 dB
XXX III XXX	35 dB

Die Anforderungen gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

5. Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5.2 Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Ist eine Erhaltung nicht mehr möglich, sind Ersatzpflanzungen entsprechend Ziffer 5.1 vorzunehmen.

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf in den Baugebieten nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhe der Gebäude

Für die im Plan festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Traufhöhen (TH) gilt als Bezugshöhe die Oberkante der jeweiligen Erdgeschoßfußböden (OKE).

3. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

C. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Werthhof der Stadtwerke Krefeld AG.

D. Hinweise

1. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm

Im Planungsgebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt ca. 1.000 - 1.200 m außerhalb der im Landesentwicklungsplan IV dargestellten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 62 dB (A). Aus diesem Grunde können Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_w der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB (A) betragen.

2. Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm

Zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe wird empfohlen, ruhebedürftige Räume (Schlafräume) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder die Lüftung und Ruhe dieser Räume durch schallgedämmte Lüftungsanlagen sicherzustellen.

3. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.