

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

Im Kerngebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 7 (2) Nrn. 3 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.

Bei den unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nur die Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete

In den mit dem Index ① gekennzeichneten Mischgebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO, die in § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

In den mit Index ② gekennzeichneten Mischgebieten ist gem. § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 6 BauNVO genannte Art der Nutzung (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

In den mit Index ③ gekennzeichneten Mischgebieten sind gem. § 1 (7) BauNVO die in § 6 (2) Nrn. 1, 6 und 7 genannten Arten von Nutzungen (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Erdgeschoß nicht zulässig.

In den mit Index ① gekennzeichneten Mischgebieten innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 1 (4) i.V. mit § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Nrn. 1, 3, 6 und 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

In sämtlichen Mischgebieten sind die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 21 a (5) BauNVO):

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen mit UG oder St gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Mischgebiete mit dem Index ②. Die zulässige Geschoßfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit "GR, FR, LR" bezeichneten Flächen dienen dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach technischen Grundsätzen sicherstellt, zu belasten.

4. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

In den Mischgebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken sowie Einfriedungen ausgeschlossen. ~~Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.~~ Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen

in den Abstandsflächen gem. Landesrecht ausgeschlossen.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei sind alle 10 lfd. m Pflanzfläche mind. 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen und mind. je 2 qm Pflanzfläche ein Strauch.

Es sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

1. Bäume

Stieleiche
Buche
Eberesche
Esche
Bergahorn
Hainbuche

2. Sträucher

Hasel
Hundsrose
Feldahorn
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Schneeball

- 5.1 Auf den Baugrundstücken ohne ^{Pflanzfläche}~~Pflanzgebiet~~ sind mind. 30 % der Grundstücksfläche flächendeckend entsprechend Ziffer 5. zu bepflanzen (Sträucher, Bäume, Rasen, Wiese Blumen etc.).

Ausnahmen:

Bei Flächen, die als Arbeits- oder Lagerflächen für Läden und gewerbliche Betriebe sowie für Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten benötigt werden, kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen von einer Bepflanzung teilweise abgesehen werden:

- zusätzliche Dachbegrünung und/oder
- Begrünung senkrechter Wandflächen und/oder
- Anordnung von Pergolen mit Rankpflanzen

- 5.2 Auf je 150 qm desjenigen Flächenanteils, der von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf (vgl. § 19 (2) BauNVO), ist je 1 Baum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm analog Ziffer 5. zu pflanzen.

- 5.3 2/3 der Dachflächen eingeschossiger baulicher Anlagen über insgesamt 20 qm Dachfläche müssen flächendeckend bepflanzt werden (Rasen, Wiese, Blumen, Bodendecker, Sträucher etc.)

Ausnahmen:

Wenn besondere Umstände aufgrund der Nutzung der baulichen Anlage einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen von einer Bepflanzung teilweise abgesehen werden:

- zusätzliche ebenerdige Bepflanzungen und/oder
- zusätzliche Baumpflanzung und/oder
- Begrünung senkrechter Wandflächen.

- 5.4 Für den Bereich von Unterflurgaragen (vgl. Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen) gelten die Festsetzungen der Ziffern 5.1 und 5.2 entsprechend.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die im Plan gekennzeichneten Gebäudekanten (xxx) werden die Planungsrichtpegel der DIN 18 005, Teil 1, Vornorm 1971 (Schallschutz im Städtebau) nachts um mehr als 10 dB (A) überschritten.

In diesen Baugebieten ist, soweit nicht gem. SchallschutzVO vom 05. 04. 1974 höhere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden (siehe hierzu Abschnitt C 1), an den Gebäudeseiten, die zu den mit einer besonderen Randsignatur versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Dipl.-Ing. B. Driesen vom 06. 05. 1987 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fenstertüren gem. der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben. In Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

Schallschutzklasse III
Schallschutzklasse IV

R = 35 dB
R = 40 dB

Schallschutzklasse V R = 45 dB
Es wird empfohlen, bei Neubauten ruhebedürftige Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

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 0,40 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

In dem Mischgebiet mit dem Index (4) darf die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude 10,0 m, gemessen von der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE), nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 (6) BauGB

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II sowie im Anflugsektor 06 der Start- und Landebahn des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 - BGBl. I. Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657 -). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig (das bewertete Bauschalldämm-Maß R der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß mindestens 45 dB betragen). Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I. Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

2. Archäologische Bodenfunde

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

D. Hinweis:

Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV im Plan bezeichnet mit oBo

Das Plangebiet liegt teilweise in der Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB (A) auftreten.