

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist die Nutzungsart nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig, wenn es sich um Vergnügungsstätten handelt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 7 (2) Nrn. 3 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig.

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 4 und 6-8 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur ~~innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen oder~~ in Unterflurgaragen ("UG") zulässig.

3. Verkehrsflächenanschluß

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB sind - mit Ausnahme der festgesetzten Ein- und Ausfahrten - Ein- und Ausfahrten entlang der Düsseldorfer Straße, Neusser Straße und Planstraße unzulässig.

4. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind offene Tiefgaragenzufahrten und befestigte Hofflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Dächer - mit Ausnahme von Lichtöffnungen und Lüftungseinrichtungen - von I-geschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen extensiv zu begrünen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die resultierenden Schalldämm-Maße des gesamten Außenbauteils an verschiedenen Gebäudeseiten in Abhängigkeit von der Raumnutzung gemäß nachstehender Tabelle betragen:

Gebäudeseite:	XX III XX	: XX III* XX:	XX IV XX	: XX V XX
Raumnutzung	:	:	:	:
Wohnräume	: 35 dB	: 35 dB	: 40 dB	: 45 dB
Unterrichtsräume, ruhebedürftg. Einzelbüros, :	:	:	:	:
wissenschaftl. Arbeitsräume:	30 dB	-	35 dB	40 dB
Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, :	:	:	:	:
Arztpraxen, Operations- räume :	:	:	:	:
Büros für mehrere Personen	: 25 dB	-	30 dB	35 dB
Großraumbüros, Schalterräume	: 20 dB	-	25 dB	30 dB
Gaststätten, Läden	: 15 dB	-	20 dB	25 dB

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

6. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch mit

- "GR" festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - "FR" festgesetzten Flächen mit Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - "LR" festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- zu belasten.

A.2 Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. Höhen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf NN.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Lärmschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens 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. 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. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. Bauschutzbereich Flughafen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 61) festgesetzten Höhen (136,00 m über NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Regierungspräsident Düsseldorf).

C. H I N W E I S E

1. Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV. Es können äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB(A) auftreten.

2. Lärmschutz B 9/L 392

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume straßenabgewandt anzuordnen.

3. Archäologische Bodenfunde

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