

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiete (MK)

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

Bei den unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind gem. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO 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.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 ~~und 22~~ BauGB sowie § 21 a (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen, mit UG gekennzeichneten Flächen zulässig.

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 (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit "GR, FR und LR" und entsprechender Randsignatur festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Moerser Straße 125 a + b 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 Kerngebieten 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. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gem. Landesrecht ausgeschlossen.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An den mit (xxx) gekennzeichneten Baugrenzen müssen die Bauteile ein bewertetes Mindest-Bauteildämm-Maß von 35 dB an mit III und von 40 dB an mit IV gekennzeichneten Gebäude-seiten aufweisen.

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 II-geschossigen Kerngebiet (MK) darf die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude 9,5 m und im III-geschossigen Kerngebiet (MK) 12,5 m, gemessen von der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE), nicht überschreiten.

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

1. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz
(Luft VG) vom 14. 01. 1981 (BGBl. I. S. 61)

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen (136 m ü.NN) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.).

D. Hinweise:

1. Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan IV

Das Plangebiet liegt teilweise in der Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB (A) auftreten.

2. Lärmschutz B 9

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.