

## 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 Vergnügungstätten 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.

#### 2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" oder "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### 3. Verkehrsflächenanschluß

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

#### 4. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplatz- und Garagenzufahrten, Stellplätze und befestigte Hofflächen in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Dächer I-geschossiger Gebäude oder Gebäudeteile sowie von Garagen extensiv zu begrünen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten - mit landschaftstypischen standortgeeigneten Laubgehölzen zu bepflanzen.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die Bauteile auf den der Düsseldorfer Straße (B 9) und der Necklenbroicher Straße (L 30) zugewandten Gebäudeseiten ein bewertetes Mindest-Bauteildämm-Maß von 40 dB für Wohn- oder Büronutzung, von 30 dB für Ladennutzung aufweisen. An Gebäudeseiten zur festgesetzten Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) gelten um 5 dB verminderte Werte.

#### 6. Ausnahmen

##### 6.1 Traufhöhen

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO darf die nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzte Traufhöhe von 44,0 m über NN entlang der Necklenbroicher Straße im Bereich der festgesetzten Einfahrt zur Ausbildung eines Giebels um max. 1,25 m überschritten werden.

##### 6.2 Baulinien

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO darf die straßenseiti-

ge Baulinie entlang der Necklenbroicher Straße im Bereich der festgesetzten Einfahrt im 1. Obergeschoß um max. 0,30 m überschritten werden.

Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO darf die Baulinie entlang der Düsseldorfer Straße in den Obergeschossen um max. 1,0 m, im Erdgeschoß im Bereich von Eingängen um max. 2,0 m unterschritten werden.

#### A.2 Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

##### 1. Höhenlage des Geländes

Das Gelände darf bis max. 37,0 m über NN aufgefüllt werden.

##### 2. Gebäudehöhen

Die im Plangebiet festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NN.

#### B. **N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E N**

##### 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 B gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des Landesentwicklungsplanes IV. Es können äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB(A) auftreten.

##### 2. Lärmschutz B 9/L 30

Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume straßenabgewandt anzuordnen.

##### 3. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird empfohlen.

##### 4. 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.