

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 3 (4) BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten mit dem Index ① nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen in den Reinen Wohngebieten mit dem Index ① des § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 3 und 22 BauGB

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

3. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten 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.

4. Ausnahmen gem. § 31 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen in den Reinen Wohngebieten sind ausnahmsweise Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 3 - 4 m² Glasbauweise zulässig.

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.

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

Das Plangebiet liegt tlw. im Bereich der Lärmschutzzone II im Plan mit ~~xxx~~ gekennzeichnet 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 - BGBI. I. Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657 -). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig (das bewertete Bauschalldämmmaß 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 BGBI. I. Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1981 BGBI. I.S. 61

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 LuftVG (136.00 m ü. NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) festgesetzten Höhen überschreiten sollen - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde).

D. Hinweis:

1. Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

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

2. Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 13-19) wird hingewiesen.

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfange durchzuführen.