

Textliche Festsetzungen

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

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

Im Reinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

2. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauN VO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauN VO mit Ausnahme von Einfriedungen, Mülltonnenschränken und offenen Schwimmbecken nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können. Innerhalb der 20m-Anbauverbotszone der K 1 sind außer Einfriedungen keinerlei Nebenanlagen zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB):

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

4. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):

Das Plangebiet grenzt an die teilweise klassifizierte Straße K 1 -Langster Straße- und liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Im B-Plan ist daher durch ein entsprechendes Planzeichen ein Verbot von Zu- und Ausfahrten festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):

Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit GR, FR, LR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger zu belasten, das die ständige Erreichbarkeit der angrenzenden Baugrundstücke sicherstellt. Ferner ist ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu begründen, das die Verlegung sowie die ständige Zugänglichkeit zur Wartung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den jeweiligen technischen Richtlinien ermöglicht.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf in dem Baugebiet 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 der baulichen Anlagen:

Die Höhenanlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauN VO):

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen max. 9,0 m, die Traufhöhen max. 3,50 m über Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) betragen.

C. H i n w e i s e

1. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm:

Im Planungsgebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt in der im Landesentwicklungsplan IV dargestellten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 62 dB (A). Aus diesem Grunde können Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben werden, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R_w der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB (A) betragen.

2. Wasserschutzzonen:

Das Planungsgebiet liegt in der noch nicht förmlich festgestellten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre der Stadtwerke Krefeld AG.

3. Dachniederschlagswasser:

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.