

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO dürfen festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 4,0 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

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

4. Maßnahmen zur Landschaftspflege

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplatz- und Garagenzufahrten, Stellplätze sowie die privaten Erschließungswege (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen) in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "GR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht, die mit "FR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, die mit "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit Bäumen und Strauchgruppen nach folgender Auswahlliste zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten:

Bäume (Mindeststammumfang 0,18 m)

Hängebirke, Buche, Wildapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Weißdorn, Hainbuche

Sträucher (Mindesthöhe 0,60, zweimal verpflanzt)

Besenginster, Faulbaum, Stechpalme, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Salweide, Aschweide, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Feldhorn

Anzupflanzen ist ein Strauch pro 2 m². Anzupflanzen ist ein Baum pro 50 m².

6.2 Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 6.1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB sind Gehölze in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Ist die Erhaltung nicht möglich, so ist die Fläche gemäß textlicher Festsetzung 6.1 neu zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Ergeschoßfußboden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

2. Gebäudehöhen

Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude dürfen max. 3,50 m, die Firsthöhen max. 9,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden liegen.

3. Höhenlage des Geländes

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Bauschutzbereich Flughafen

Der Teilbereich des Plangebietes südöstlich der mit X bezeichneten Linie liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Regierungspräsident Düsseldorf) zu Bauvorhaben - auch Bauhilfsanlagen, Kränen usw. - erforderlich, wenn die gem. § 12 (3) Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 62 - BGBl. III 96-1), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205), festgesetzten Höhen überschritten werden.

C. HINWEISE

1. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird empfohlen.

2. Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Werthhof.