

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WR-Gebiet max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf in den mit Index ① gekennzeichneten Wohngebieten mit einer GRZ von 0,3 abweichend von Satz 3 die zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

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

4. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis 15 m² Grundfläche ausgeschlossen.

5. Ausnahmen Gemäß § 31 (1) BauGB

Die Baugrenzen können zur Errichtung von Erkern, Treppenhäusern, Vordächern und Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Länge von max. 3 m überschritten werden; pro Gebäudewand darf die Überschreitung max. die Hälfte der Gebäudewand betragen.

6. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die im Plangebiet gekennzeichneten Gebäudekanten (z.B. XXX IV XXX) werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 - überschritten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich, um eine ungestörte Nutzung der geplanten Aufenthaltsräume sicherzustellen. Das bewertete Schalldämm-Maß R'_w muß für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittlungs-) pegel Tag (nachts -10) dB(A)	erf., resultierendes Schalldämm-Maß R' _w , res des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster ...) dB	
		Wohnungen	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Bei allgemeinem Verkehrslärm werden ab einschließlich Lärmpegelbereich II für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Diese Festsetzungen berühren nicht die höheren Anforderungen nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 von R'_w,res = 45 dB für Außenbauteile (siehe B 1.).

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7.1 Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein Baum gemäß textlicher Festsetzung 7.3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Krontraufe sind nicht zulässig.

7.2 Erhaltung von Sträuchern

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB ist die im Bebauungsplan festgesetzten Hecke entlang der Schackumer Straße durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung der bestehenden Hecke wegen Alterung nicht mehr nicht möglich, so ist an gleicher Stelle eine neue Hecke gemäß textlicher Festsetzung 7.4 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzend festgesetzten Bäume standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume nach folgender Auswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume

Gew. Eberesche, Mehlbeere, Stieleiche, Vogelkirsche, Feldahorn, Sommerlinde.

7.4 Anpflanzen von Sträuchern

Gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB sind die zeichnerisch als anzupflanzend festgesetzten Sträucher entlang der Planstraße A zur Vervollständigung einer bestehenden Hecke eine geschnittene Hecke gemischt aus Hainbuche, Weißdorn, Buche und Feldahorn in einer Größe 2x v., 100 - 125 cm hoch gem. BDB-Gütebestimmungen zu pflanzen. Die Schnitthöhe ist der bestehenden Hecke anzupassen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist eine Fläche von 1.350 m² mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Arten gemäß nachfolgender Listen zu bepflanzen. Je 45 m² * ist ein Baum zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m; es sind Gruppen von je max. 10 Stck. einer Art zu pflanzen. * Pfla

Artenliste (Größen und Qualitäten gemäß BDB-Gütebestimmungen):

Bäume (Mindeststammumfang 16/18)

Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Vogelkirsche, Gew. Eberesche

Sträucher (2x v., 60 - 100)

Feldahorn, Kornelkirsche, Gem. Hartriegel, Waldhase, Eingriff. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Wildapfel, Hundsrose, Weinrose, Kartoffelrose, Gew. Eberesche, Gem. Schneeball

In den ersten 3 bis 5 Jahren nach der Pflanzung ist der Wildkrautbewuchs auszumähen, alle 7 bis 10 Jahre sind die Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen, einzelne Überhälter sind stehenzulassen und das Mähgut ist abzufahren.

8.2 Die un bebauten Flächen des Sondergebietes sind als Grünanlage mit 34 Bäumen, Gehölz- und Zierpflanzungen, Bodendecker und Staudenflächen sowie Rasen dauerhaft zu begrünen. Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind entsprechend der nachfolgenden Liste zusammenzustellen. Der an das Gewässer angrenzende Grundstücksbereich ist dabei naturnah zu gestalten.

Artenliste (Größen und Qualitäten gemäß BDB-Gütebestimmungen):

Bäume (H., Mindeststammumfang 16/18)

Spitzahorn, Hainbuche, Gem. Esche, Platane, Vogelkirsche, Stielei-

che, Silberweide, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Winterlinde
Sträucher (2xv., 60 - 100, Pflanzabstand 1,25 x 1,25)
Kupferfelsenbirne, Grüne Heckenberberitze, Sommerflieder, Kornel-
kirsche, Gem. Hartriegel, Waldhase, Eingriff. Weißdorn, Forsythie,
Lichtmesszaubernuss, Gem. Ranunkelstrauch, Perlmutterstrauch, Gem.
Liguster, Bauernjasmin, Hundsrose, Weinrose, Prachtspiere, Gem.
Schneeball, Wolliger Schneeball, Weigelia

- 8.3 Die privaten Stellplätze entlang der Schackumer Straße und im nordwestlichen Grundstücksbereich des Sondergebietes sind mit 26 Bäumen der folgenden Art als Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm (Baumschulware gemäß BDB-Gütebestimmungen) zu pflanzen: Winterlinde, Hainbuche, Vogelkirsche, Gew. Eberesche.
Die Stellplatzbereiche sind durch eine geschnittene Hecke (Schnitthöhe 1,5 m) aus Buche (Heckenpflanzen 2x verpflanzt, 80 - 100, gemäß BDB-Gütebestimmungen) gegenüber den übrigen Flächen abzugrenzen.
- 8.4 Die Baumscheiben im öffentlichen und privaten Bereich sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 8.5 Die öffentlichen Grünflächen - naturnahe Grünanlage - ist mit Bäumen, Sträuchern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Die Baum- und Gehölzpflanzen sind gemäß Artenliste unter Ziffer 8.1 zusammenzustellen.
- 8.6 Das Niederschlagswasser der unmittelbar an den Schackumer Bach angrenzenden Baugrundstücke ist über Absetzanlagen in das angrenzende Gewässer (Schackumer Bach) einzuleiten. Da die Niederschläge nur bis zu 10 l pro Sekunde und Hektar in den Schackumer Bach abgeführt werden können, ist der Teil des Regenwassers des Sondergebietes, der nicht in den Schackumer Bach eingeleitet werden kann - vor allem der Abfluss von Park- und Verkehrsflächen -, über Mulden bzw. Teichränder oberflächlich auf dem Grundstück selbst zu versickern.
Die Schackumer Straße nördlich des Schackumer Baches ist entweder über Ökopflaster, Versickerung in den Seitenstreifen oder Einleitung in das Gewässer zu entwässern.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhe der Gebäude

- 1.1 Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Oberkante Straßenkrone gemessen in Höhe des Hauseinganges.
- 1.2 Für das Sondergebiet werden folgende Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:
- | | | |
|---------------|---|---|
| Gebäudeteil A | - | TH max. 9,1 m/FH max. 11,7 m |
| Gebäudeteil B | - | TH max. 9,3 m/FH max. 12,8 m |
| Gebäudeteil C | - | TH-Ost max. 8,8 m/FH max. 13,1 m
TH-West max. 9,5 m/FH max. 13,1 m |
- Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Oberkante Erdgeschossfußboden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 (6) BauGB

1. Lärmschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bereich in der Lärmschutzzone II sowie im Anflugsektor 06 der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens 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 Bauschalldamm-Maß 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.

2. Bauschutzbereich gemäß § 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 gemäß 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 (Bezirksregierung Düsseldorf).

C. H I N W E I S E

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.