

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA-Gebiete nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen rückwärtig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m überschritten werden.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baulinien auf den Baugrundstücken durch Erker oder Risalite um max. 0,30 m auf einer Länge von max. 3,0 m überschritten werden.
4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. NEBENANLAGEN
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere nur bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.
7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB muß das bewerte Schalldämm-Maß R_w für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 35 dB betragen.
8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "FR, LR" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten des städtischen Grünflächen-Fachbereichs sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
9. LANDSCHAFTSPFLEGE
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind befestigte Wege innerhalb von öffentlichen Grünflächen sowie private Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige Befestigungen der Privatgrundstücke in versickerungsfähigem Material auszuführen.
10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN
 - 10.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind in der mit Index ① gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche 10 Einzelbäume anzupflanzen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind Bäume nachfolgender Auswahlliste 1 zulässig:
Auswahlliste 1
Feldahorn, Esche, Bergahorn, Hainbuche, Kaiserlinde, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde.
 - 10.2 In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche ist eine Anpflanzung von Strauchgehölzen anzulegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind Sträucher und Hecken der nachfolgenden Auswahlliste 2 zulässig. Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 1,0 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 125 – 150 cm nicht unterschreiten.
Auswahlliste 2
Gemeine Heckenkirsche, Hasel, Holzapfel, Hundsrose, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Weißdorn, Wasser-Scheeball.
 - 10.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist auf den Baugrundstücken ein Baum anzupflanzen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB sind Bäume der nachfolgenden Auswahlliste 3 zulässig. Dabei sind Obstbäume mindestens als Halbstamm zu pflanzen.

Auswahlliste 3

Apfel, Walnuss, Pflaume, Blutpflaume, Vogelkirsche, Baumhasel.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. **HÖHENLAGE GEBÄUDE**
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
2. **GEBÄUDEHÖHEN**
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG

VERICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wegen) ist über Mulden, Gräben bzw. Rohr- und Rigolensysteme (dezentrale Versickerungsanlagen) zu versickern. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet 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 (Bezirksregierung 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. **WASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinfähre.
2. **GRUNDWASSERSTAND**
Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. **ARCHÄOLOGIE**
Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/9834-0) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.
4. **FLUGLÄRM**
Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62-67 dB (A) auftreten.
5. **LANDSCHAFTSPFLEGE**
Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden. Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten", 18 915 "Bodenarbeiten" und 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden. Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als

Zwischenbegrünung eingesät werden.

Flachdächer sowie schwach geneigte Dächer ($<20^\circ$) sollten begrünt werden. Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Für die Außenbeleuchtung der privaten Gartenbereiche und der öffentlichen Grünflächen sollten nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen verwendet werden.

6. FUSS- UND RADWEG

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein 3,00 m breiter von Norden nach Süden verlaufender Fuß- und Radweg vorgesehen.

7. REGENWASSERNUTZUNG

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt des Kreises anzuzeigen (§ 13 (3) TrinkwV.).