A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten Bauflächen sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aneinander zu bauen.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen Baugrenzen durch Balkone um max. 2,5 m überschritten werden.

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

4. Nebenanlagen
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlichen Nebenanlagen und Mülltonnenschränken - ausgeschlossen.

5. Landschaftspflege
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt:

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Unterflurgaragen ("UG") sind Stellplätze, Wege, Terrassen, Freisitze u. ä. in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

5.2 In der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche sind pro Meter ein Strauch Hainbuche, Liguster, oder Eibe in einer Pflanzgröße von 150 bis 175 cm einreihig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Die Unterflurgarage ("UG") ist in Bereichen ohne oberirdische Stellplätze und Wege mit mind. 0,50 m Erdboden zu überdecken.

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

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Gebäudehöhen
Die festgesetzten max. Firsthöhen beziehen sich auf 34,80 m über Normalnull.

2. Höhenlage des Geländes
Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist an den Grundstücksgrenzen beizubehalten.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 51a LWG

Versickerung von Niederschlagswasser
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Wege)* ist über Mulden

oder 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.
*- mit Ausnahme der Tiefgaragen und Anlagen auf diesen -

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Lärmschutzbereich Flughafen
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBl I Nr. 23 vom 13.03.1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05.04.1974 (Schallschutzverordnung - BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertes Bauschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. Bauschutzbereich Flughafen
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBl. I S. 61) festgesetzten Höhen (136,00 m über NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/9834-0) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

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