A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohnung 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.

Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb des Plangebietes ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geeigneter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen in dem mit Index ① gekennzeichneten WA-Gebiet:

- Baugrenzen, mit Ausnahme der mit ⊗ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m überschritten werden.
- Die Baugrenzen der mit ⊗ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m überschritten werden mit Ausnahme eines Bereichs von 10,0 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Nierster Straße.
- Baugrenzen 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 in dem mit Index ① gekennzeichneten WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere nur bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück – ausgeschlossen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in dem mit Index ② gekennzeichneten WA-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – mit Ausnahme von Gartengerätehäuser und Fahrradunterstellplätze innerhalb der mit „G/F“ zeichnerisch festgesetzten Fläche sowie von Einfriedungen – ausgeschlossen.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in der Anbauverbotszone (10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 32) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB muss das bewerte Schalldämm-Maß R_w für die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit VVV VVV gekennzeichneten Gebäudeseiten mindestens 35 dB betragen. Fenster für Aufenthaltsräume sind nur mit schalldämmter Lüftung zulässig. Die Schalldämmung der Außenbauteile darf dadurch nicht vermindert werden. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind an den mit XXX XXX gekennzeichneten Gebäudeseiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss für Aufenthaltsräume nur Fenster mit schalldämmter Lüftung zulässig. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf der mit +++ +++ gekennzeichneten Gebäudeseite im Ober- und Dachgeschoss für Aufenthaltsräume nur Fenster mit schalldämmter Lüftung zulässig. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind auf den mit 000 000 gekennzeichneten Gebäudeseiten auf einer Länge von 13,0 m oberhalb einer Höhe von 7,5 m über Gelände für Aufenthaltsräume nur Fenster mit schalldämmter Lüftung zulässig. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

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

8. **LANDSCHAFTSPFLEGE**
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die privaten Stellplätze, Garagenzufahrten, Müllstellflächen und private Erschließungswege in versickerungsfähigem Material auszuführen.
9. **ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN**
 - 9.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort, die gleich Art als Hochstamm 18/20 gemäß textlicher Festsetzung 10.1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind in der zeichnerisch festgesetzten Fläche Gehölze durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
10. **ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN**
 - 10.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume Eichen oder Platanen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Beetflächen der Baumscheiben sind mit einheimischen Stauden oder Kräuter (z. B. Lavendel, Salbei, Pfefferminze) zu bepflanzen.
 - 10.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Strauchgehölze anzulegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Sträucher und Hecken der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 1,0 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 1,75 m nicht unterschreiten.
Auswahlliste:
Hainbuche, Vogelbeere, Stieleiche, Elsbeere, Speierling, Holzbirne, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn
 - 10.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den zeichnerisch mit Index A festgesetzten Flächen Strauchgehölze anzulegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Sträucher nach vorstehender textlicher Festsetzung 11.2 zulässig. Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 1,75 m nicht unterschreiten.
 - 10.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) sind die Dächer der Gartengerätehäuser und Fahrradunterstellplätze zu begrünen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv) zulässig. Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen.

A.2 Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB

1. **HÖHENLAGE GEBÄUDE**
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkrone der zugeordneten privaten 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 Festsetzung gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

In dem mit Index ① gekennzeichneten WA-Gebiet ist gemäß § 51 a LWG das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer über eine Mulden oder Muldenrigolenversickerung zu leiten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **ANBAUVERBOTSZONE**
Entlang der Kreisstraße K32 (Nierster Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 10 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand gemäß § 25 (1) StrWG NRW vom 1. August 1983.
2. **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 gemäß § 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 Verkehrsflughafen Düsseldorf des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. In der Lärmschutzzone C können äquivalente Dauerschallpegel von 62-67dB (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 gering geneigte Dächer (<20°) 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. SPIELPLATZ

Der im Bebauungsplan festgesetzte, etwa 1000 m² große öffentliche Spielplatz ist für Klein- und Schulkinder (entsprechend dem früher so genannten Typ B) vorgesehen.

7. LÄRMSCHUTZ

Es wird empfohlen, Aufenthaltsräume den Sportanlagen abgewandt anzuordnen.