

# A. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## A.1 F e s t s e t z u n g e n 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. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze in den mit Index (1) gekennzeichneten WR-Gebieten nicht zulässig.

In allen anderen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" und "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Die Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB den mit Index (1) gekennzeichneten Baugebieten zugeordnet.

### 3. Zurechnung von Flächenanteilen an Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grundflächenzahl den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind dabei standortgerechte und landschaftstypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 10 m Länge des Pflanzstreifens ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm anzupflanzen und pro 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Strauch.

Die festgesetzten Pflanzflächen sind als Ausgleichsfläche dem Garagenhof zugeordnet.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "LR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen die Außenbauteile der Wohngebäude in dem mit Index (2) gekennzeichneten WR-Gebiet an den der Kierster Straße zugewandten Gebäudeseiten ein bewertetes Mindestschalldämm-Maß von 30 dB aufweisen.

## A.2 F e s t s e t z u n g e n gemäß § 9 (2) BauGB

### 1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf max. 0,40 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.

### 2. Gebäudehöhen

Die festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Oberkante Erdgeschoßfußboden.

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.

Das Gelände ist im Bereich der Gebäude so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Abgrabungen sind unzulässig.

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

1. Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

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 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. Lärmbeeinträchtigungen durch Fluglärm

Im Planungsgebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand der im Landesentwicklungsplan IV dargestellten Lärmschutzzone C mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 62 dB (A). Aus diesem Grunde werden Lärmschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm nicht vorgeschrieben, jedoch sollten im eigenen Interesse an den Wohngebäuden entsprechende Vorkehrungen zur Abwehr des Fluglärms beachtet werden. Das bewertete Bauschalldämm-Maß R'w der Umfassungsbauteile sollte mindestens 35 dB (A) betragen.

3. Grundwassernutzung

Im gesamten Plangebiet sind Haus- und Gartenbrunnen, sowie vergleichbare Anlagen zur Grundwassernutzung nicht zulässig.

D. **Kennzeichnungen**

1. Altablagerung

Die mit XXX umgrenzte Fläche des Plangebietes muß auf ihrem unbefestigten Bereich eine mindestens 1,0 m starke Abdeckung aus unbelastetem Boden erhalten.

Die Empfehlungen des Gutachtens zur Altablagerung "Dickes Loch" des Ingenieurbüros Steffen vom 07.12.1987 sind zu beachten.