

Textliche Festsetzungen

1. In dem reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In allen Baugebieten sind auf den <sup>nicht</sup> überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO oberirdische bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Garagen sind nur auf den im Plan vorgesehenen Flächen zugelassen. Aus zwingenden Bedarfsgründen können Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauC zugelassen werden. Im reinen Wohngebiet mit der Ausweisung WR110 0,4 0,8 sind Garagen im Bauwuch zugelassen.

3. Das Gelände ist im Bereich

- a) der Gebäude so zu verziehen, aufzufüllen oder abzusenken, daß das Kellergeschoß im Mittel nicht mehr als 0,60 m sichtbar ist. Künstliche Abgrabungen sind unzulässig.
- b) der Verkehrsflächen so zu verziehen, daß es an der Straßenbegrenzungslinie die Höhe des Bürgersteiges übernimmt.

4. Die Fußbodenoberkante (OKE) darf in allen Baugebieten die Höhe von 0,70 m über Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Bei den eingeschossig ausgeführten Bauten

- a) ist die Höhe des Dachfirstes von 9,0 m nicht zu überschreiten
- b) sind nur Gauben bis zu 40 % der Dachflächenbreite an der Seite zur Verkehrsfläche zugelassen.

6. Unterirdische Garagen (UG)

Die Oberflächen der unterirdischen Garagen (UG)

- a) sind vollständig zu begrünen,
- b) dürfen nicht höher als 0,15 m unter der nach Punkt 4 festgesetzten OKE liegen.

Die über dem Gelände liegenden Seitenwände sind nach der Verkehrsfläche durch Bodenanschüttungen

zu verziehen.

#### 7. Einfriedigungen

An der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie sind folgende Einfriedigungen zulässig.

##### a) Grundstücke an den Planstraßen 20 u. 21 (nördliche Straßenseite)

Grüneinfriedigung - Hecke oder strauchartige Anpflanzung bis 1,50 m Höhe. Die Errichtung eines zusätzlichen Zaunes an der Hecke ist gestattet. Die Höhe der Hecke darf nicht überschritten werden.

##### b) übrige Baugebiete

1. niedriger Rasenkantenstein
2. Hecke nicht über 0,60 m Höhe

#### 8. Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des RWE zu belastende Grundstücksfläche, die dem Anschluß der Fläche für Versorgungsanlagen - Umformerstation - an die Verkehrsfläche nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung dient.

#### Aufhebungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG werden die für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne für den Bereich dieses Planes aufgehoben.

Damit treten außer Kraft, die entsprechenden Teile

1. der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und Abstufung der Bebauung für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Büderich, Kreis Grevenbroich vom 6. 10. 1960 i. V. mit der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. 4. 1939 (Baustufen- und Bauzonenplan)
2. des Fluchtlinienplanes - Blatt 5 - vom Februar 1929, förmlich festgestellt am 9. 5. 1930
3. des Bebauungsplanes - Fluchtlinienplanes - Blatt 5 und 11 - vom 10. 7. 1906, förmlich festgesetzt am 26. 7. 1909.

#### Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen

1 a) Im WA-Gebiet sind im Erdgeschoß entlang der Dorfstraße gemäß § 4 (5) BauNVO nur die im § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.

2 a) Gemäß § 21a (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeober-

fläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden.

9) Für das WA-Gebiet sind zum Schutz gegen Fluglärm besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) gemäß § 9 (3) BBauG erforderlich.

Hinweis: Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4. März 1974, BGBl. I, Nr. 23 vom 13.3.1974, S. 657). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Plangebiet besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 (Schallschutzverordnung, BGBl. I, Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.