

T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

A. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BBauG

1. Gliederung des allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 1 (5), (6) und (4) BauNVO
 - 1.1 In den mit Index ① gekennzeichneten WA-Gebieten ist ausnahmsweise § 4 (3) Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässig.
 - 1.2 In den mit Index ② gekennzeichneten WA-Gebieten ist ausnahmsweise § 4 (3) Nr. 4 BauNVO zulässig.
 - 1.3 In den mit Index ③ gekennzeichneten WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.4 In dem mit Index ④ gekennzeichneten WA-Gebiet ist nur § 4 (3) Nr. 5 BauNVO zulässig.
 - 1.5 In dem mit Index ⑤ gekennzeichneten WA-Gebiet ist nur § 4 (3) Nr. 4 BauNVO zulässig.
2. In den mit Index ⑥ gekennzeichneten WA-Gebieten sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

B. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Auf den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:

- a) Gartenlauben im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 7 qm und einer Höhe von 2,5 m
- b) überdachten Terrassen im Anschluß an den Hauptkörper bis zu einer Grundfläche von 14 qm
- c) Zapfanlagen sowie deren Überdachungen bei der Tankstelle im WA 4 -Gebiet
- d) offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm
- e) Müllbehälterstellplätze und
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO

nicht zulässig.

Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

C. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

Die im Plan dargestellten und mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zugunsten derselben zu belasten.

E. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan auf den Grundstücken mit WA ②④ festgesetzten Pflanzflächen sind als Sichtschutzpflanzung zu der vorhandenen Wohnbebauung hin mit Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Je 2 qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Es sind folgende einheimische Sträucher zu verwenden:

Hasel

Schlehe

Hundsrose
Feldahorn
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Schneeball

Weißdorn
Salweide
Heckenkirsche

F. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BBauG

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,45 m über der zum Eingangsbereich zugeordneten Erschließungsanlage liegen.

G. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BBauG

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens 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.

2. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar unterhalb des Anflugsektors 06 R.
Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

H. Hinweis

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.