

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den mit "St" oder "Ga" festgesetzten Flächen zulässig.

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Tiefgaragen (Unterflurgaragen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "UG" festgesetzten Flächen zulässig.

3. MIT GEH-, FAHR- ODER LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

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

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Balkone und Erker

Gem. § 23 (3) i.V.m. (2) BauNVO dürfen Balkone Baugrenzen um max. 2,0 m auf einer Länge bis insgesamt 50 % der Gebäudewandlänge und Erker Baugrenzen um max. 1,5 m auf einer Länge bis 5,0 m überschreiten. Wintergärten oder Gebäudeteile in Glaskonstruktion dürfen straßenabgewandte Baugrenzen um max. 4,0 m überschreiten.

4.2 Nebenanlagen

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme bauordnungsrechtlich notwendiger Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen an den mit "XXX" gekennzeichneten Baugrenzen die Bauteile ein bewertetes Mindest-Bauteildämm-Maß

im Bereich	von
II	30 dB
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

aufweisen.

B. Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. HÖHE DER GEBÄUDE

Die im Plan mit "FH" festgesetzten Höhen sind maximale Firsthöhen in m über NN.

2. HÖHENLAGE DER TIEFGARAGEN

Die Oberkanten der Tiefgaragen müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 0,50 m unter vorhandener Geländeoberfläche liegen.

3. GELÄNDEHÖHE

Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und den entsprechenden Straßenbegrenzungslinien müssen bis zu den festgesetzten Straßenhöhen aufgefüllt werden. Im übrigen ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. LÄRMSCHUTZZONE II DES VERKEHRSFLUGHAFENS DÜSSELDORF

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04.03.1974 - BGBI. 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 - BGBI. I. Nr. 39, S. 903 -) wird hingewiesen.

2. BAUSCHUTZBEREICH GEM. § 12 LUFTVERKEHRSGESETZ (LuftVG) VOM 14.01.1981 (BGBI. I S. 61)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen (136,00 m ü. NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

D. Hinweise

1. 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.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Im Bebauungsplangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Unter Beachtung der §§ 13 - 19 DSchG NW sollen Anträge für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalfpflege vorgelegt werden.

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt

für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228-72941) zu melden.

3. STRASSENVERKEHRSLÄRM

Auf die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 wird hingewiesen. Ruhebedürftige Räume und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Für Wohnräume, die zur Lärmquelle hin orientiert sind, wird eine schalldämmende Lüftung empfohlen.