

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit "GST" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig. Ansonsten sind Stellplätze nur unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit "UG" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB sind die mit Index "A" gekennzeichneten Gemeinschaftsstellplätze dem mit Index "A" gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Gemäß § 21 a (5) BauNVO darf die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zubelastende Flächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit "GR" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der folgenden Auswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind pro 10 lfd.m Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m und pro 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Auswahlliste:

B ä u m e: Stieleiche, Buche, Eberesche, Esche, Bergahorn, Hainbuche

S t r ä u c h e r: Hasel, Hundsrose, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schneeball

A.2 Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden (OKE) darf maximal 0,40 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsanlage, gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.

2. Höhenlage Gelände

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhenlage Tiefgarage

Die Oberkante von nicht überbauten Unterflurgaragen oder nicht

überbauten Teilen davon müssen mindestens 0,50 m unter der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

B. N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E N

1. Lärmschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 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. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

2. Bauschutzbereich Flughafen

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (BGBI. I S. 61) festgesetzten Höhen (136,00 m über NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf).

C. H I N W E I S E

1. Lärmschutzzone C gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV. Es können äquivalente Dauerschallpegel von 62 - 67 dB(A) auftreten.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 sofort dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.

3. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird empfohlen.