

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 3 m auf einer Länge von max. 4 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen überschritten werden.
3. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.
Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen nach Landesrecht ausgeschlossen.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage Gebäude
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf max. 0,40 m über der Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen.
2. Höhe der Gebäude
Die Firsthöhen dürfen max. 8,50 m und die Traufhöhen max. 4,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden liegen.
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.
Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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 gemäß § 12 (3) Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz vom 14. Januar 1981 (BGBl. I S. 62 - BGBl. III 96-1), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), festgesetzten Höhen überschritten werden.
2. Lärmschutzbereich Flughafen
Das Plangebiet liegt im Bereich in der Lärmschutzzone II sowie im Anflugsektor ⁵ der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4. März 1974 - BGBl. I Nr. 23 vom 13. März 1974, S. 657-). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Danach muss das bewertete Bauschalldämmmaß R' der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 45 dB betragen. 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.

C. HINWEISE

1. Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan festgelegten Lärmschutzzone B des Verkehrsflughafens Düsseldorf. In dieser Lärmschutzzone können äquivalente Dauerschallpegel von 67 – 75 dB(A) auftreten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zu Tage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

3. Regenwasserversickerung

Auf die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG wird hingewiesen. Danach ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist ausnahmsweise die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal möglich.