

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1. Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen gem. § 3 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) i.V. mit § 1 (4) und (6) BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen und 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Auf den 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. Einfriedungen,
- d. offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm,
- e. Müllbehälterstellplätze

nicht zulässig.

bauliche

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

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

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

D. Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzte und mit "GR, FR, LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach technischen Grundsätzen sicherstellt, zu belasten.

E. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,40 m über der Straßenkrone der zum Eingangsbereich zugeordneten Erschließungsanlage liegen (gemessen im Bereich der Hauszugänge).

F. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

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.

Das bewertete Bauschalldämm-Maß R'_w der Umfassungsbau-
teile der Aufenthaltsräume muß mindestens 45 dB betragen.
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 (LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens
Düsseldorf, und zwar, unterhalb des Anflugsektors 06 R.

Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen
(136 m ü.N.N.) überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen,
Kräne usw.), bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

3. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage
treten, so sind diese sofort gem. dem Denkmalschutzgesetz vom
11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes
Rheinland in Bonn zu melden.

G. H i n w e i s

Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone B des
Landesentwicklungsplanes IV. In der Lärmschutzzone B können
äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB (A) auftreten.