

## Textliche Festsetzungen

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

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 nichtstörende 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 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. Einfriedungen,
- d. offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm,
- e. Müllbehälterstellplätze und
- f. Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO

nicht zulässig.

Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gem Landesrecht ausgeschlossen

### 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.

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' der Umfassungsbau-  
teile der Aufenthaltsräume muß mindestens 45 dB betra-  
gen. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzan-  
forderungen 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 Verkehrs-  
flughafens Düsseldorf, und zwar, unterhalb des Anflug-  
sektors 06 R.

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

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.

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.