

A. Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Nutzungsart nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 23 (2) Satz 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Wintergärten oder Gebäudeteile in Glaskonstruktion bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 3,5 m zulässig.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

II. Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,40 m über der Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauseingänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens 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. 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. Luftverkehrsgesetz

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981 (LuftVG - BGBl. I S. 61 -) festgesetzten Höhen

(136,00 m über NN gemäß den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971) überschreiten sollen - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. -, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

C. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/72941) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV. In der Lärmschutzzone B können äquivalente Dauerschallpegel von 67 bis 75 dB(A) auftreten.