

1.) Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden.

2.) Nutzung

Der Verpflichtung, im eingeschossig anzulegenden Kellergeschoß die erforderlichen Kellerräume und Stellplätze herzustellen, muß auch bei gewerblicher Nutzung des Kellergeschosses entsprochen werden.

Der Anteil der Wohneinheiten des Bauvorhabens soll 20 - 30 % der Bruttogeschosßfläche betragen.

In der gewerblichen Nutzung ist eine Vielfältigkeit des Geschäfts- und Versorgungsbereiches anzustreben.

Die Dachflächen über dem 1. Geschoß sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und entsprechend zu gestalten (Äußere Ladenstraße, Sonnendecks etc.).

Die vorgesehenen Dachterrassen sind für die zugehörigen Büros bzw. Wohnungen zugänglich zu machen und als Gartenterrassen zu gestalten.

Innenhöfe müssen zugänglich bleiben.

Die Gebäude müssen in den besuchintensiven Bereichen (Läden und Passagen) jederzeit durchgängig (öffentlich) sein.

3.) Höhen

Im MK-Gebiet darf die OK. Erdgeschoß der Verkaufs- und Büroflächen maximal 25-30 cm über OK. Straßenkrone Dorfstraße liegen.

Im nordsüd-gerichteten Baukörper darf die OK. Erdgeschoß maximal 70 cm über der Straßenhöhe der Dorfstraße liegen.

Abgrabungen zur Schaffung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß sind unzulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Eintragung im Plan zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmeregelungen gem. § 17 (5) BauNVO sind in folgender Form zulässig:

Anlagen für Aufzüge, die über die festgesetzte Geschoßzahl hinausragen, sind allgemein bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Baukörper mit einzubeziehen.

4.) Gestaltung

Die Gebäudeteile müssen in Baukörper, Fassade, Material und Farbe dem Maßstab und Charakter der Bebauung der Dorfstraße angeglichen werden, d.h.

a) für den Baukörper:

die Nutzung (Wohneinheiten, Läden, Büros etc.) muß in der Fassade und im Grundriß ablesbar sein, kleinkubische Gestaltung.

b) für die Fassaden:

plastische, vertikale Gliederung, zusätzliche Belebung der Fassade, z.B. durch Vorsprünge, Stürze Auskragungen, Markisen etc.

c) für das Material:

Überwiegend rote und/oder erdfarbene Klinker sowie strukturierter Beton.

d) für die Farbgebung in der Fassade:

Einzelelemente der Fassaden sollen in der Farbgebung zu den Gebäudekörpern kontrastieren oder harmonisieren.

5.) Außenanlagen und Bepflanzung

Die Dachflächen des 1. und 2. Geschosses sind überwiegend zu begrünen.

Die Brüstungen der Dachterrassen sind mindestens zu 2/3 ihrer Länge mit Planzwannen von einer Mindesthöhe von 40 cm und einer Mindestbreite von 40 cm versehen.

Das MK-Gebiet ist zu den Nachbargrundstücken hin intensiv und sichtschtzend abzupflanzen.

Die Oberfläche der Tiefgarage ist überwiegend zu begrünen.

Der Bürgersteigbelag der Dorfstraße ist im fußläufigen Bereich bis an die Gebäudefassade zu führen.

6.) Garagen und Stellplätze

Stellplätze für das WA-Gebiet mit der Bezeichnung WA o FD 0,3 (0,7) sind in der Tiefgarage des Kerngebietes oder auf dem Grundstück in eigener Tiefgarage nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen im Bauwisch sind zulässig.

2/3 einer Tiefgaragenrampe ist zu überdecken und zu begrünen.

8.) Müllbeseitigung im MK-Gebiet

Für die Müllbehälter sind sichtgeschützte (Sammel-) Stellplätze vorzusehen.

9.) Werbung

Intervallmäßig aufleuchtende Lichtreklamen und Werbung auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe der Umgebung anpassen. Unzulässig sind Großflächenwerbung, serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung, soweit sie nicht in Größe und Form auf die Bausubstanz abgestimmt sind.

A u f h e b u n g e n

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gem. § 12 BBauG werden die für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne für den Bereich dieses Planes aufgehoben.

Damit treten außer Kraft die entsprechenden Teile:

1. Der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Gemeinde Buderich, Kreis Grevenbroich, vom 6.10. 1960 i.V. mit der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1.4.1939.
2. Der Bebauungspläne - Fluchtlinienpläne - Blatt 3, 4, 5 und 11, förmlich festgestellt am 26.7.1909.
3. Des Bebauungsplanes Nr. 72.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Zu Punkt 2:

Im gekennzeichneten Bereich (ooo ooo ooo) des Kerngebietes (Gliederung gem. § 7 (5) BauNVO) sind im 5geschossigen Teil oberhalb des 2. Vollgeschosses und im 4geschossigen Teil oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoß des 4geschossigen Teiles ist die Ausnahme gem. § 7 (3) 2 BauNVO zugelassen. Für den nicht gekennzeichneten Bereich des Kerngebietes sind generell Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses gem. § 7 (2) 7 BauNVO zulässig.

Zu Pkt. 6:

Die Tiefgarage kann ausnahmsweise 2geschossig gebaut werden. Gem. § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, ausnahmsweise erhöht werden.

Zwischen dem Kerngebiet und dem Reinen Wohngebiet ist eine 2 m hohe Mauer zu errichten. Zwischen der Tiefgarage und der zu errichtenden Mauer ist eine intensive Bepflanzung aus immergrünen Gehölzen und Bäumen als Sichtblende anzulegen.

7. H i n w e i s

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4. 3. 1974 (BGBl. I, Nr. 23 vom 13. 3. 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 5. 4. 1974 (Schallschutzverordnung BGBl. I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.