

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 58 C

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
In den mit Index 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten dürfen gem. § 3 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WR)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Index 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 1, 3 und 4 ausnahmsweise zulässig. In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche kann gem. § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile auch außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG angerechnet werden.

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In allen Baugebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von

offenen Schwimmbecken

Mülltonnenschränken sowie

Gartenlauben mit einer Grundfläche von max. 10 m²
und einer Höhe bis 2,5 m

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

4. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und (22) BBauG

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan hierfür vorgesehenen und mit Ga, GGa oder St und Gst gekennzeichneten Flächen zulässig.

~~In besonders begründeten Bedarfsfällen kann im Vorgartenbereich jeweils ein zusätzlicher Stellplatz ausnahmsweise zugelassen werden. Dieser ist dann unmittelbar neben der Garagenzufahrt im Zusammenhang anzuordnen, in gleicher Weise zu befestigen und in die Vorgartengestaltung gärtnerisch einzubinden.~~

Die Gemeinschaftsgaragen sind den in den jeweiligen Baugebieten liegenden Baugrundstücken zugeordnet.

Die im Bebauungsplan mit (A) (B) (C) (D) (E) (F) gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze und Garagen sind den analog mit (A) (B) (C) (D) (E) (F) gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

5. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

5.1 Die im Plan dargestellte und mit GR, LR bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.2 Die im Bebauungsplan dargestellte und mit GR bezeichnete Fläche dient der Anbindung der Baugrundstücke an die Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG. Sie ist mit einem Gehrecht zugunsten der Miteigentümer dieser Gemeinschaftsanlage zu belasten.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei ist je 10 lfdm Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und je zwei qm Pflanzfläche mindestens ein Strauch zu pflanzen. Hierbei sind folgende einheimische Gehölze zu verwenden:

I. Bäume

Hainbuche
Stieleiche
Roteiche
Bergahorn
Lärche

II. Sträucher

Hasel
Hundsrose
Feldahorn
Hartriegel
Heckenkirsche

Pfaffenhütchen
Schneeball
Schlehe
Salweide

7. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm gem.

§ 9 (1) Nr. 24 BBauG

Für die an die Moerser Straße, den Brühler Weg sowie die Friedenstraße angrenzenden Baugebiete mit Ausnahme des Baugebietes WR II 0,3 0,8 A (Hausgrundstücke Friedenstraße 8 - 10 b) werden die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1, Vornorm 1971 an den zu den Verkehrsflächen hin gelegenen Gebäudeseiten um mehr als 10 dB (A) überschritten.

In diesen Baugebieten ist, soweit nicht gem. SchallschutzVO vom 05. 04. 1974 höhere Anforderungen an den Schallschutz gestellt werden (siehe hierzu Abschnitt C.1), an den Gebäudeseiten, die zu den mit einer besonderen Randsignatur versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung der beratenden Ingenieure Peutz und Partner GmbH vom 27. 08. 1984 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fenstertüren der Schallschutzklasse S 0 bis S 2 gem. der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben.

In Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

H i n w e i s :

Vor den übrigen, nicht gesondert gekennzeichneten Gebäudeseiten einschließlich des v.g. Baugebietes WA II 0,3 0,8 A, werden die Planungsrichtpegel tlw. um bis zu 10 dB (A) überschritten.

Bei der Erteilung der Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben soll die Baugenehmigungsbehörde auf die zu erwartende erhöhte Lärmbelastung hinweisen und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. Einbau von Schallschutzfenstern bzw. Verwendung entsprechend schwerer Außenbauteile schriftlich empfehlen.

Zuordnung zu Abschnitt D

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Geländeoberfläche

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen darf 0,4 m über Straßenoberkante derjenigen Erschließungsanlage, von der aus das Grundstück erschlossen ist - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - nicht übersteigen.

Das Gelände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen und seitlichen Baugrenzen ist auf die Höhe des Bürgersteiges bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen bzw. abzutragen.

2. Höhe der Gebäude

In dem mit Index 1 gekennzeichneten Reinen Wohngebieten (WR 1) dürfen

die Firsthöhen bei eingeschossigen Häusern 8,0 m und
bei zweigeschossigen Häusern 9,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden

die Traufhöhen bei eingeschossigen Häusern 4,5 m und
bei zweigeschossigen Häusern 6,5 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden

nicht überschreiten.

First- und Traufhöhen von Doppelhäusern und Reihenhaushäusern sind gleich auszuführen.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. 9 (6) BBauG

1. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches 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. 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) vom 14. 01. 1981

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Anflugsektors 06 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten - auch Bauhilfsanlagen, Kräne - bedürfen der Zustimmung bzw. die Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

D. Hinweise:

1. Lärmschutzzone B gem. Landesentwicklungsplan IV

Der durch eine besondere Randsignatur -0.B.0-- gekennzeichnete Planbereich liegt in der Lärmschutzzone B des Landesentwicklungsplanes IV. In dieser Schutzzone können äquivalente Dauerschallpegel von 67 - 75 dB (A) auftreten.

2. Archäologische Bodenfunde

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich eine römische Fundstelle. Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese gem. Denkmalschutzgesetz vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.