

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die Nutzungen des § 4 (3) Ziffer 4,5 und 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

In den mit MI bezeichneten Baugebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) Ziffern 6 und 7 BauNVO genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO nur die Nutzungen des § 6 (2) Ziffern 2, 4 und 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

2. Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO

2.1 In den mit Index ① gekennzeichneten Mischgebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig.

2.2 In den Wohngebieten (WR und WA) sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken ausgeschlossen. Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die im Bebauungsplan mit ① und ② und ③* gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen

(GGa, GSt) - Stellplätze und Garagen - sind mit den analog mit (A) und (B) und (C)* gekennzeichnet Baugebieten zuzuordnen.
*und (D)

- 3.2 Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen (GGa, GSt) i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG zur Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO ist gemäß § 21 a (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4. Mit Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BBauG

- 4.1 Die im Plan festgesetzten und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Flächen dienen dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, das die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellt, zu belasten.

- 4.2 Besondere Bauweise gem. § 9(1) Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22(4) BauNVO, hier Gartenhofhäuser

Im räumlichen Geltungsbereich der Festsetzung WR bG-Reines Wohngebiet, besondere Bauweise Gartenhofhäuser - sind die Gebäude als Winkel-, U-, Gartenhof- oder Atriumhäuser mit mind. einseitigem Grenzanbau zu errichten. Sofern die überbaubare Grundstücksfläche bis an beide seitlichen Grundstücksgrenzen reicht, sind die Gebäude mit zweiseitigem Grenzanbau zu errichten. Die den Garten- oder Innenhof bildenden Gebäudeschenkel oder Gebäudeseiten müssen eine Länge von mind. 5,0 m aufweisen.

5. Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Misch- und Wohngebiete werden in Teilbereichen die Planungsrichtpegel der DIN 18005, Teil 1 Vornorm 1971, im Bereich der Baugrenzen um mehr als 10 dB(A) überschritten. In diesen Baugebieten ist, soweit nicht gemäß Schallschutz VO 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 XXXX versehenen Baugrenzen hin gelegen sind, entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung der beratenden Ingenieure Peutz und Partner GmbH vom 06.02.1986 der Einbau von schalldämmenden Fenstern bzw. Fenstertüren der Schallschutzklasse S 1 - S 2 gemäß der VDI Richtlinie 2719 vorgeschrieben.

In den Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende

Belüftung zu sorgen.

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. Gehölze

Hainbuche
Stieleiche
Roteiche
Bergahorn
Lärche

II. Sträucher

Hasel	Pfaffenhütchen
Hundsrose	Schneeball
Feldahorn	Schlehe
Hartriegel	Salweide
Heckenkirsche	

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (2) BBauG

1. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Geländeoberfläche

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen dürfen max. 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 den reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Firsthöhen bei eingeschossigen Häusern 8,0 m und bei zweigeschossigen Häusern 10,0 über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 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 gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14. 01. 1981

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

* (136.00m ü NN gem. den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr vom 14.08.1971)

D. Hinweise

1. Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV

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

* bzw. C

E. Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG

Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von 3,50 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m zur Ausbildung von Erkern, Balkonen und Treppenhäusern überschritten werden.