

A. Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Reinen Wohngebiet (WR) pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf mit "Ga" bzw. "St" festgesetzten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind im Reinen Wohngebieten (WR) auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von

- offenen Schwimmbecken
- Mülltonnenschränken
- Einfriedungen
- Pergolen
- Gartenlauben bis zu einer Größe von 2 % der Grundstücksfläche und einer max. Höhe von 2,5 m über vorhandenem Gelände

ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gem. Landesrecht ausgeschlossen.

4. Ergänzung gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 19.11.1993 -Az.: 35.2-12.23- und Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt vom 16.12.1993:
Mit Geh-(GR), Fahr-(FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Die im Plan mit "GR, FR, LR" festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen zu belasten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. Höhe der Gebäude

Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 9,0 m über Oberkante Straßenkrone derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen im Bereich der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

B. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

C. H i n w e i s e

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Rheinisches Landesmuseum des LVR) in Bonn zu melden.

2. Regenwasser

Es wird empfohlen, zur Anreicherung des Grundwassers die unverschmutzten Dachregenwässer zu versickern.

3. Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzonen II bzw. C des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Aufgrund der im Plangebiet auftretenden mittleren Fluglärmpegel von ca. 69 dB(A) wird der Einbau von Umfassungsbauteilen (Außenwände, Fenster, Dächer über Aufenthaltsräumen) mit einem Mindest-Schalldämm-Maß von 40 dB empfohlen.