Textliche Festsetzungen

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bau ONW

1.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 - WR 3

1.1.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 45 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.2 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 4 - WR 5

1.2.1 In diesen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bis zu 30 Grad und es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.3 - Dächer von Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt. *

1.4 - In den Wohngebieten WR 1 - WR 5 wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von 2/3 der Traufenlänge pro Hauseinheit zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand bzw vom Dach des Nachbarhauses entfernt sein.

2. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 (1) BauGB in Verbindung mit § 17 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Dazu gehört die Überschreitung der Obergrenze der GRZ in Bereichen von Reihenhausesmittelgrundstücken, um die überbaubare Fläche ausnutzen zu können, die durch die Baugrenzen festgesetzt ist.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören :
 - eine **Begründung**.
2. Bei Vergabe der Kanalisations- und Erschliessungsaufträge und bei Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende **archäologische Bodenfunde** und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäss Gesetz und Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S 226) , dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, Cohmanstr. 14- 16, 53115 Bonn.
3. Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in Sektoren 23R und 23L der Start- und Landebahnen 05/23R und 05/23L , d.h. im Bauschutzbereich des **Flughafens Düsseldorf**.
4. **Werbeanlagen** gemäß §13 Bauordnung Nordrhein- Westfalen sind im Bereich der 40- Meter- Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand entlang der K31 nicht zulässig.
5. Innerhalb der 20-Meter-Zone der K31, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen **bauliche Anlagen** außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (gemäß §25 StrWG NW).
6. Entlang der K31 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des §20 Straßenwegesgesetz (StrWG NW) hergestellt werden.