

Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der WA-Gebiete gem. § 1, Abs. 5 u. 6 BauNVO

- 1.1 In dem WA-Gebiet sind Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 der BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 13 BauNVO zugelassen werden.
- 1.3 Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Hausgruppen sind gem. § 4 (4) BauNVO innerhalb eines Wohngebäudes max. zwei Wohnungen zulässig.

2. Ausnahmen gem. § 23, Abs. 2 bzw. 3 Satz 3 u. Abs. 5 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen

Treppenträume, überdachte Hauseingänge und Windfänge,
Stellplätze, Garagen,
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
unterirdische Gebäude

zugelassen werden.

Hinweis: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und aus der Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u.a.) keine Bedenken bestehen.

3. Ausschluß von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich des Sicherheitsstreifens zwischen Wald und Bebauung (35 m-Waldabstand) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Flächen für Geh- und Fahrrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG

Die mit G und GF bezeichneten Flächen sind mit Geh-, bzw. Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

5. Fläche für Mülltonnenstandplatz als Gemeinschaftsanlage-gem.

§ 9 (1) Nr. 22 BBauG

An den durch entsprechende Signatur bezeichneten Stellen sind Mülltonnenstandplätze als Gemeinschaftsanlage für die Anlieger der Stichstraßen einzurichten.

6. Erhaltung baulicher Anlagen gem. § 39 h, Abs. 3,

Nr. 1 und 2 BBauG

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen bauliche Anlagen nur abgebrochen werden, wenn hierfür eine Genehmigung erteilt ist.
- 6.2 Die nach 6.1 erforderliche Genehmigung kann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
 1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
 2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Für den Geltungsbereich sind jeweils beide Versagungsgründe nebeneinander maßgebend.

Aufhebung entgegenstehender Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne aufgehoben.

Damit treten außer Kraft die entsprechenden Teile

- a) der Fluchtlinienpläne Nr. 6075/13, 14, 15, 16, 17, 18, 20
- b) der Durchführungspläne Nr. ---
- c) der Bebauungspläne Nr. 6075/23, 24, 25

Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Flehe.

Die Vorschriften der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Flehe der Stadtwerke Düsseldorf vom 9. Juli 1971 (Amtsblatt Reg.-Präs. Ddf. 1971, S. 361) sind zu beachten.

2. Auf die sich aus den §§ 46 und 47 LFOG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.4.1980 ergebenden Beschränkungen sowie die erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

Hinweis: Im Bereich des gekennzeichneten Schutzstreifens besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH.