

II. Nutzung:

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

- a) Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 u. 5 zulässigen Ausnahmen für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b) Die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen für "Mischgebiete" (MI) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- c) Die nach § 8 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen für "Gewerbegebiete" (GE) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Gewerbegebietes (GE) im allgemeinen gewahrt bleiben.
- d) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 3 Landesbauordnung NW i. d. F. vom 27. Januar 1970 (GV Bl. S. 96) mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.

III. Bauweise

- a) Im Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Von den Grundstücksgrenzen ist der Bauwich einzuhalten.
- b) Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) wird nach § 8 Abs. 4 BauNVO die Nutzung eingeschränkt. In diesen Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen.

IV. Baugestaltung

- a) Im reinen Wohngebiet (WR) südl. der Werdener Straße, im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die Dächer als Flachdächer auszubilden. Die Fahrstuhlgebäude sind auf den Dächern der 8-geschossigen Wohngebäude mit Nebenräumen zu verbinden. Die Baumasse hierfür darf 150 qm (Grundfläche des Staffelgeschosses) nicht überschreiten.
- b) Im übrigen Planbereich sind die Dächer als Satteldächer auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur blaugraue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schiefereindeckung ist zulässig.
- c) Die Kellerdeckenoberkanten dürfen bei allen Gebäuden im reinen Wohngebiet (WR) südl. der Werdener Straße und Mischgebiet (MI) nicht höher als 1,05 m über fertigem Gelände liegen. Die Kellerdeckenoberkanten im übrigen Planbereich dürfen bei allen Gebäuden nicht höher als 0,40 m über der natürlich vorhandenen höchsten Stelle der zu bebauenden Fläche liegen.
- d) Im reinen Wohngebiet (WR) südl. der Werdener Straße sind entlang der Straßengrenzen nur 0,60 m hohe Einfriedigungen (lebende Hecken mit hintergesetzten Holzzäunen) zulässig.

Vermerk:

Die nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung BGBl. I S. 1113 vom 4.11.1968 festgesetzten Bauhöhen (§§ 12, 14, 15 LuftVG) im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorfs sowie die im Bauhöhenplan für den Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim vom 31.7.1964 festgesetzten Bauhöhen sind einzuhalten.