

**B. Besondere textliche Festsetzungen:**

1. Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 Abs. 2 BauNVO).
2. Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO).
3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist max. eine Wohneinheit (WE) je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Die Lage der zulässigen Zu- und Ausfahrt von 3,00 Meter Breite wird unter Einhaltung eines Abstandes von 2,30 Metern von dem Grenzpunkt an der vorderen Garagenkante des Hauses Dickmannstr. 74 aus gemessen festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
5. Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Soll-Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 3 BauGB iVm. § 18 Abs. 1 BauNVO).

**C. Hinweis:**

1. Für die der Oberen Lichtenplatzer Str. zugewandten Bereiche sind die Orientierungswerte der DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
2. *Der im Rechtsplan festgesetzte Fußweg zugunsten der Allgemeinheit wird durch städtebaulichen Vertrag und grundbuchlicher Eintragung durch/mit dem Eigentümer dauerhaft gesichert.*
3. *Vor Baubeginn ist mit Herstellung des Geländes bei der Bezirksregierung Düsseldorf über die Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu stellen, um eine Sondierung/Messung zu veranlassen und durchführen zu lassen.*