

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1077) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 296).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Bauelemente

1.1.1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4.1. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung dienenden Läden
- Schank- und Spelawiirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Bergbauergewerbes
- Gewerbebetriebe
- Gartenbetriebe
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Unterkante von Fundamenten ist wasserwirtschaftlichen Erfordernissen unterworfen. Die natürlichen Deckschichten müssen in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben.

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen 1-9 ergeben sich folgende Einbindetiefen:

Flächen-Nr.	max. zulässige Einbindetiefe (m ü. NN)
1	33,5
2	34,0
3	33,4
4	33,8
5	35,2
6	34,2
7	33,3
8	33,4
9	33,6

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Mindestmächtigkeit der natürlich gewachsenen Deckschichten von 0,5 m erhalten bleibt.

In den Bauelementen WA 1 und WA 2 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 46,7 m ü. NN betragen. Es können Ausnahmen für technische Bauten, wie z.B. Fotovoltaikanlagen, erteilt werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den östlichen beiden Bauelementen WA 2, in denen eine abweichende Bauweise („a“) festgesetzt ist, sind die Baukörper als durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- überdicke Hausengänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden;
- nicht überdicke Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 3 m überschritten wird;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Bauelementen WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

In den Bauelementen WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

Die als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt BP ≥ 58 dB(A) - 5 dB(A) tags. Die Anforderung entspricht dem ehemaligen Lärmpegelbereich III.

2. An Gebäudefronten, die an den durch Schräufr (VIII) gekennzeichneten Baugrenzen stehen, ist im 2. Obergeschoss der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

7.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 6 m über Geländeoberkante müssen den Anforderungen der ZTV-L 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006; Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung R_w = 24 dB gemäß DIN 4109 aufweisen.

7.4. An Gebäudefronten, die an den Baulinien stehen, ist in allen Geschossen der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

7.5. Sofern die Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß Nrn. 7.2 bis 7.4 vollständig umgesetzt werden, sind die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß Nr. 7.1 entbehrlich.

7.6. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im B-Planverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

8. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungsabstrat muss der FL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

8.2. In den Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

8.3. In der südlich der Lärmschutzwand gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine strukturreiche Mischvegetation anzupflanzen.

8.4. Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten für anzupflanzende Bäume sind Laubbäume (z.B. Spitzahorn oder Kaiserlinde) als 4 x verpfanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss je Baumstandort mindestens 8 m² betragen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausbauplanung verschoben werden.

8.5. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Hinweis: Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Der Begrünungsbaubau und die verwendeten Materialien sind Standorte für die Dachbegrünung sind gemäß der FL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

9. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Bauelementen WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwände gemäß Festsetzung Nr. 7.3 errichtet worden sind.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, sofern die Einhaltung der immissionsrechtlichen TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vom Erdgeschoss bis einschließlich 2. OG an den Straßen abgewandten Fassaden in WA 2 und an allen Fassaden in WA 1 sichergestellt ist.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des sog. 6-km-Kreises um den Flughafenbezugs punkt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12, 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum / Wittlar, Kaiserswerth und Wittlar-Warth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des zuständigen Fachamtes können im Bauantragsverfahren bei der Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades für befahrene Flächen (Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belebter Bodenzone zu 10%, großflüchiges Pflaster mit belebter Bodenzone zu 10%, großflüchiges Pflaster (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiges Pflaster oder Splittgumpflaster zu 30%, Holzterrassen zu 50%.

III. Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein minimaler Grundwasserflurabstand von 1,2 m, in manchen Bereichen von 2,3 m vor. Bei einer mittleren Geländeoberhöhe von ca. 34,5 m ü. NN können die Grundwasserstände Werte bis 33,5 m ü. NN erreichen. Die hohen Grundwasserstände und das drückende Grundwasser sind bei der Planung zu beachten.

2. Altstandorte und Altablagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster-Nr. 6663. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

3. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen.

4. Artenschutz

Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, auf Sommerquartiere von Flederlietern zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Flederlietern während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzusetzen.

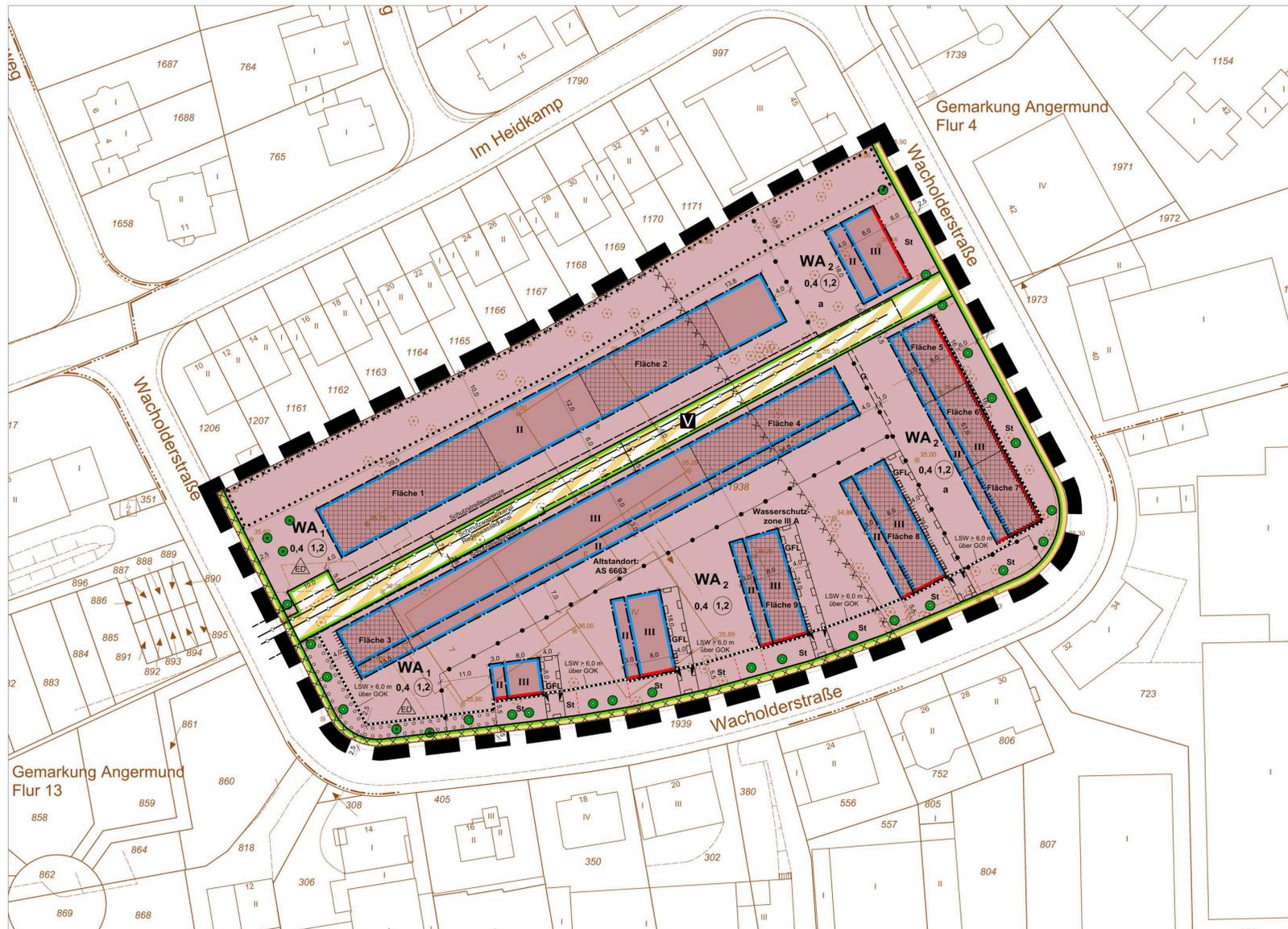
5. Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LVG (Beseitigung von Niederschlagswasser) Absatz 2 legt die Stadt Düsseldorf fest, dass Plangebiet in Form einer Trennkommunikation abwasserrechtlich zu erschließen und das Niederschlagswasser über die vorhandene äußere Erschließung in ein Gewässer (Angerbach) einzuleiten.

6. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchfluchtungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der

Bebauungsplan Nr. 5487/01.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: September 2015 Kreisgrenze (Stadtgrenze) Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Gebäudegrenze Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) Bundesstraße mit Nummer Landstraße mit Nummer Kreisstraße mit Nummer	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Bauweise Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzusetzen.	1. Kleinstellungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Kerngebiet Mischgebiet Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse Zwischengrenze Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschäftszahl Baumassenzahl Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Maximale Wandhöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	z.B. Flüchtrichtung Satteldach Flachdach Dachneigung Pultdach Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe über NN Außenkante Tiefgarage Einfriedigungsmauer zu erhaltende Bäume anupflanzende Bäume
Angfertigt: Düsseldorf, den 22.03.2017	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.03.2017 die Aufteilung von Bauplänen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 04.10.2016 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 03.03.2015.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.03.2017 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung in Düsseldorf Amtsblatt Nr. 43 vom 04.06.2017 bis einschließlich 16.06.2017 öffentlich ausliegen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.03.2017 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	6112 - B - 05/006 Düsseldorf, den	6112 - B - 05/006 Düsseldorf, den 23.03.2017	6112 - B - 05/006 Düsseldorf, den 23.03.2017	6112 - B - 05/006 Düsseldorf, den 17.05.2017	6112 - B - 05/006 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Messungs- und Katastramt	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 05/006

Nördlich Wacholderstraße

Maßstab: 1:500

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m