



I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA bis WA 6
(§ 4.8 BauVO i. V. m. § 3 BauVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen der Versorgung des Gebietes dienenden, Scharnk- und Speisewirtschaft,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Garteneinrichtungen,
- Tankstellen.

2. Sondergebiete – SO (Büro und Labor)
(§ 11 BauVO i. V. m. § 1 BauVO)

Zulässig sind:

- Büro-, Labor- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigungspersonal.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO i. V. m. § 12 BauVO und § 9 BauVO NRW)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

In den anderen Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen in den überbaubaren und in den seitlichen Abstellflächen zulässig.

Im Sondergebiet SO sind nur Stellplätze für Behinderte zulässig.

Hinweis: Die Stellplätze des Sondergebietes SO und deren Zufahrten sind im westlich angrenzenden Sondergebiet Forschung des Bebauungsplanes Nr. 5778/24 nachzuweisen.

4. Nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind nicht-überdeckte Stellplätze in den Vorgärten zulässig.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze für die Straßenfront der Gebäude sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und seitlichen Abstellflächen.

Hinweis: Der Abstand zwischen einer Garage oder einem überdachten Stellplatz (Carport) und der anliegenden Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

4. Neubaueinrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO i. V. m. § 14 Abs. 1 BauVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind – mit Ausnahme von Einrichtungen für Abfallbehälter und Wertstoffhöfen – in den Vorgärten unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauVO i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 21 BauVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen und durch die Höhe der baulichen Nutzung.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird

- für eine Einzelbauhaubeung mit 300 m²,
- für eine Doppelbauhaubeung mit 200 m², für ein Reihenhaus mit 145 m² festgesetzt.

6. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 und 21 BauVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Terrassen sowie durch die in § 19 Abs. 1 BauVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:

- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8,
- in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 bis zu einer GRZ von maximal 0,6,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 bis zu einer GRZ von maximal 0,7,
- im Sondergebiet SO bis zu einer GRZ von maximal 0,6.

5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 8 Abs. 3 BauVO i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauVO und § 8 BauVO NRW)

Reihenfolge

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie im Sondergebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossaufbaus des Neubaus nicht höher als 0,50 m über der zugerechneten Erschließungshöhe, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossaufbaus des Neubaus nicht höher als 1,00 m über der zugerechneten Erschließungshöhe, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Gärten, Carports und Stellplätzen darf nicht höher als 0,50 m über der zugerechneten Erschließungshöhe, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugerechneten Erschließungshöhe und dem obersten Abschluss der Dachhaut.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im Sondergebiet dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Terrassen, aufbauend bis zu einer Höhe von 2,00 m; sie sind um mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen
- Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen

Die Grundfläche oder Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Für diese Regelung ist ein entgegen gerichtete Energieerzeugung ausgenommen.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 13 BauVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdeckte Hauseingänge,
- Terrassen, wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2) nicht überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO,
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.

7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)

In den Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ist Einzelhaus bzw. je Doppelbauhaube maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Wohngebiet WA 6 ist je Reihenhauseinheit nur eine Wohnung zulässig.

8. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 6 BauVO)

Im Sondergebiet ist über die gesamte Länge der überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgehend geradlinige Bebauung in der festgesetzten Mindesthöhe von 52,00 m zu errichten.

Ausnahmsweise kann die innerhalb des Sondergebietes festgesetzte durchgehend geradlinige Bebauung in Bereich zwischen den in der Platzordnung gekennzeichneten Punkten A und B durch eine Schallschutzwand mit einer maximalen Länge von 3,00 m in der festgesetzten Mindesthöhe von 52,00 m N. ersetzt werden. Dies ist unzulässig, wenn die gesamte Höhe an entgegen gerichtete Energieerzeugung ausgenommen.

[illegible]

Einrichtungen sind hievon untergeordnete Glasflächen bzw. gläserne Flächen.

Einrichtungen
Einrichtungen sind die öffentlichen Verkehrsmittel und die öffentlichen Verkehrsmittel mit der Zweckbestimmung, Bereich für Fußgänger und Radfahrer* sind nur die geschützte Laubgöbelzone in einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Ausnahmeweise sind Flächen zwischen mit Kletterpflanzen begleitete Zäume in einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden. In Einmündungsbereichen sind Einrichtungen jeglicher Art Einrichtungen sind von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 50 cm abzuräumen.

Einrichtungen zwischen aneinander angrenzenden Gärten oder Stellplatzzufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist entlang der Grenze zur angrenzenden Grünfläche als Einriedung ein 1,50 m hoher, einheitlicher Stabgitterzaun aus Metall zu errichten. Der Stabgitterzaun ist mit Kletterpflanzen zu begünstigen oder gepflanzte Laubgöbelzone zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in WA 1 und WA 2 anzufordern. Zäume sind lediglich auf der Fassade aufzubringen und durch geschützte Laubgöbelzone begrünen einzuräumen.

Standort für Adressblätter und Verteilungskasten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie für das Sondergebiet wird festgelegt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und die Verteilungskästen sind lediglich auf der Fassade aufzubringen und durch geschützte Laubgöbelzone einzuräumen sind.

Planqualität für Laubgöbelzone
Laubgöbelzone, Fläche mind. 60 – 100 cm.

Verhaltensregeln
a) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich in der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,50 m und nur unterhalb der Laubgöbelzone zulässig. Überschreitung zulässig.
b) Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich in der Fassade unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
c) Im Sondergebiet sind Werbemaßnahmen, die eine unangenehme Schattierung aus Einzelbuchstaben sowie Warenzeichen, Bildmotive oder ähnliches.

Nicht zulässig sind:
– Werbeanlagen oberhalb der Dachkante (Attika) bzw. oberhalb der Traufkante, auskragende Werbeanlagen,
– Freileitung,
– Bildergalerien von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, katalisiert oder in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu verweisen, zu verweisen oder ornath direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Installation in ein Gewässer einleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Technische Auflagen
Die Auflagen sind mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energieerzeugung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verknüpfen.

Abgrenzungen
Abgrenzungen und Abbildungen zu Belichtungs- und Belüftungszwecken sind unzulässig.

Kennzeichnung
Kennzeichnung von Lärmvorbelastungen gem. § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB
Für Teile des Baugabes besteht eine Lärmvorbelastung.

XXXX Kennzeichnung von Bereichen, in denen von einer gewöhnlichen Lärmvorbelastung auszugehen ist, nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Orientierungswerte der Rf 18000 für VA-Gebiete von dreißig 40 dBA) werden somit um bis zu 5 dBA) und mehr überschritten (siehe hierzu auch Paragraf Nr. 12).

Hinweise
Niederschlagswasserabfuhr
Da das Gebiet erstmalig bebaut wird, kommt der § 44 LVO NW zur Anwendung. Dennoch ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, katalisiert oder in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu verweisen, zu verweisen oder ornath direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Installation in ein Gewässer einleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da die Versorgung aufgrund der Bodenschonheit nicht möglich ist, ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke und Verberker über einen geeigneten Regenrückhaltebehälter in die Düseel desogen (Pumpstation) einzuleiten.

Hochwasseranlegestrich
Das Flanqebiet befindet sich gemäß der Hochwasserangehörden der Bezirksregierung Düsseldorf innerhalb eines Hochwasseranlegestriches (HQ₁₀₀) gemäß § 18 a WVO.

Grundrissplanung und Begrünungsmaßnahmen
Zum Baubereichsplan liegt ein Grundrissplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Begrünung und zur Gestaltung der Einrichtungen konkretisiert. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landschaftsplanung Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten, Friedhöfe und Fontänen) abzustimmen.

Tafelgrün- und Dachbegrünung
Der Begrünungsplan und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tafelgrün- und Dachbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 13.1 und 13.2 sind entsprechend der jeweils in der Anlage des Baubereichs als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen vorzulegen.

Einrichtungsbereich
Die Einrichtung von Bodenentlastern ist nur bei Durchführung von Erdarbeiten im Planbereich zulässig. Für die Befestigung gemäß §§ 15 und 16 des Landesbaugesetzes (DSchG) Nr. 17 wird hingewiesen.

Kampfmittel
Im Bereich der Baugruben ist die Bombenbegrünung gemäß § 15 des Landesbaugesetzes (DSchG) Nr. 17 nicht zulässig. Der Einsatz von Kampfmitteln kann nicht ganzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeauftragte der Bundeswehr zu informieren. Es ist die Zustimmung des Kampfmittelbeauftragten der Bundeswehr zu bezeichnen.

Raumausstattungsauflagen
Die Ausstattung der Räume ist der Sitzung zum Schutz des Baubereichs in der Landesbaugesetzgebung vom 19. Dezember 1988 in der aktuellen Fassung (Stand 2018) und der jeweils in der Anlage des Baubereichs als Richtlinie eingeführten Fassung des Landesbaugesetzes (DSchG) Nr. 17 zu bezeichnen.

Artenschutz/Friederlein
Im Rahmen der Planung von Bestandsbauten sind diese auf Sommerquartiere von Fledertieren zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während der Bauphase sind die entsprechenden Baumaßnahmen in die Untere Naturschutzbehörde zu unterlegen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Bisherige zulässige Planungsbereich (bisherige Überlegungen durch neues Planungsbereich)
Mit dem infrarotierten diesen Bestandsbauten wird in seinem Geltungsbereich der bisherige Planungsbereich (bisherige Überlegungen durch neues Planungsbereich) durch neues Planungsbereich der Baubereichsplan Nr. 57/2024.

