

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Bauzweckbuch (BauZB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauzweckverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

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. Baugelände - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gliederung der WA-Gelände (§ 4 I.V.m. § 1 BauZVO, § 12 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Baugewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwertung.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 15 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN = unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage im Bereich der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich.

Die festgesetzten Höhen sind auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN = unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage im Bereich der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume (Treppenanlagen und Fahrstuhlaufahrten) im WA 1 und WA 2 um maximal 1,5 m und im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,10 m überschreiten.

In den Baugeländen WA 1 und WA 2 dürfen Technikaufbauten einen Flächenanteil von 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Höhenlage der Unterkante von Fundamenten ist wasserwirtschaftlichen Erfordernissen unterworfen. Die natürlichen Deckschichten müssen in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben. Die maximal zulässige Eingriffstiefe sind in der Nebenzzeichnung „Tiefste zulässige Gründungssohle (m ü. NHN)“ verzeichnet. 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.

3. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Aufmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- nicht überstehende, an Gebäude angrenzende Terrassen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 4 m überschritten wird,
- Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
- Tiefgaragen und ihre Zufahrten inkl. Einhausung oder Überdachung.

Untergordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker dürfen die Baugrenzen oder Baulinien jeweils um bis zu 1,5 m und in Summe auf max. 50 % der gesamten Fassadenbreite des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

Die Baulinien dürfen durch unterirdische Bauteile um bis zu 0,8 m überschritten werden. Überschreitungen in Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind jedoch unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Baugelände WA 1 sind Stellplätze nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

Im Baugelände WA 2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

Offene und überdachte Stellplätze sind nur in den mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen bzw. Parkgeschossen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZB)

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb zu belasten.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZB)

7.1 Passiver Schallschutz
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Errichtung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

7.2 An Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Schraffur besitzen, eine ausreichende Abdichtung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Nr. 7.1 nicht unterschritten wird.

7.3 An Gebäudfronten mit Ausrichtung zur Alten Landstraße und Kalkumer Schloßallee sind Balkone unzulässig.

7.4 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen sind offene Stellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen mit einer geschlossenen Dachfläche auszulassen.

7.5 Für Gebäude mit Tiefgaragenzufahrten gilt:
Geschossdecken sind zu einem Anteil von mindestens 50 % mit einem absorbierenden Material mit einem Absorptionskoeffizienten > 0,8 auszu-kleiden.
Ausgenommen hiervon sind die unmittelbare an die Alte Landstraße angrenzenden Gebäude.

7.6 Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.5 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauZB i.V.m. § 9 BauO NRW)

In den Baugeländen sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturierten Mischungstypen aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen.

8.2 Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude oder notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationsstängelschicht, bestehend aus einer im WA 1 mindestens 0,8 m starken und im WA 2 mindestens 0,4 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Im Bereich von Baumstandorten muss die Stärke des Substrates mindestens 130 m betragen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenabstrat muss der jeweils aktuellen Ausgabe der FLL-Richtlinie entsprechen (siehe Hinweis).

8.3 In den Baugeländen ist je 160 m² nicht überbauter und nicht der Erschließung dienender Flächen ein mittelgroßkroniger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Bereits in den entsprechenden Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind hierbei anzuerkennen. Die nachfolgende Vorschlagsliste für Baumpflanzungen ist zu beachten.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Acer platanoides,
- Quercus palustris,
- Sorbus intermedia,
- Ulmus RESISTA 'Sapporo Autumn Gold',
- Acer campestre 'Elegant',
- Crataegus 'Monogyma',
- Malus 'Prof. Sprenger',
- Prunus avium 'Plena',
- Ostrya carpinifolia,
- Tilia cordata 'Greenspire'.

Die Laubbäume sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Solitärbaum, 4-mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe.

8.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstragschicht muss mindestens 12 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, jeweils aktuelle Ausgabe, entsprechen (siehe Hinweis).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauZB i.V.m. § 9 BauO NRW)

9.1 Die Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen sowie Fahrradstellplätze sind durch geschnittene Laubholzhecken und Strauchpflanzungen von max. 1,70 m (Müllstandort) und 1,40 m (Fahrradstellplätze) Höhe einzufassen.

9.2 Die privaten Kinderspielflächen sind entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verweyenstraße) mit einer maximal 1,4 m hohen geschnittelten Laubholzhecke zu begrenzen. Die Seitenfläche der geschnittelten Hecke muss von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Die Laubholzhecken sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: 2-mal verpflanzte Heckpflanzungen, geschnitten, mit Ballen, Höhe mindestens 125 cm. Die nachfolgende Vorschlagsliste für Heckpflanzungen ist zu beachten.

Vorschlagsliste für Heckpflanzungen:

- Carpinus betulus,
- Fagus sylvatica.

Die Hecken sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: 3-mal verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 150 cm.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 4 km-Kreises um den Flughafenbezugsunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 51,0 m ü. NHN. Bauvorhaben, die nach § 12 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Baubehörden die ortsbefugten Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Beckum/Wittwer, Kaiserswerth und Wittwer der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

Hinweise:

Gemäß Wasserschutzgebietverordnung sind Abgrabungen und deren Erweiterungen verboten, ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m² Grundfläche oder 1 m Tiefe. Ersatzweise ist für Planvorhaben gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen in der Wasserschutzzone III A der Erhalt der natürlich gewachsenen Deckschichten (Boden mit > 15 % Ton- oder Schluffanteil) in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m nachzuweisen.

Im Rahmen einer durchgeführten Erkundung der Deckschichten wurden die zulässigen Gründungstiefen für Neubauten abgeleitet. Die möglichen Eingriffstiefen sind in der Nebenzzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorsorgegründen ist ein wasserwirtschaftlicher Versiegelungsgrad von 40 % im Plangebiet nicht zu überschreiten.

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: Rassenkammersteine oder Rasengittersteine mit befehlter Bodendecke zu 10 %, großflächiger Pflaster mit befehlter Bodendecke in Rasenfugen (2-6 cm) zu 30 %, für nicht befahrene Flächen (Terrassen, Zugewegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiger Pflaster oder Splittfugenpflaster zu 30 %, Holzterrassen zu 50 %.

Die hier angegebenen wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrade beziehen sich ausschließlich auf Beläge der Wasserschutzzone. Abflussbewerte der einzelnen versiegelten und abflusswirksamen Flächen zur Bemessung der erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind hiervon unabhängig beim Stadtentwässerungsbetrieb abzurufen.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten ist auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden und Befunde gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hinzuweisen.

3. Artenschutz

Im Rahmen von Abruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, auf Sommerquartiere von Fledertieren zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während Abrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

4. Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, jeweils aktuelle Ausgabe, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsplanung e.V., Bonn).

5. Höhenlage des Geländes

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen gemäß § 9 Abs. 3 BauZB eine neue Geländeoberfläche in Meter ü. NHN fest. Die Geländeoberfläche zwischen den festgesetzten Höhenlinien ist zu interpolieren. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

6. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Spielplatznachweis konkretisiert. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Sportplatzamt) abzustimmen.

7. Kanalschutz und Leitungsstrassen

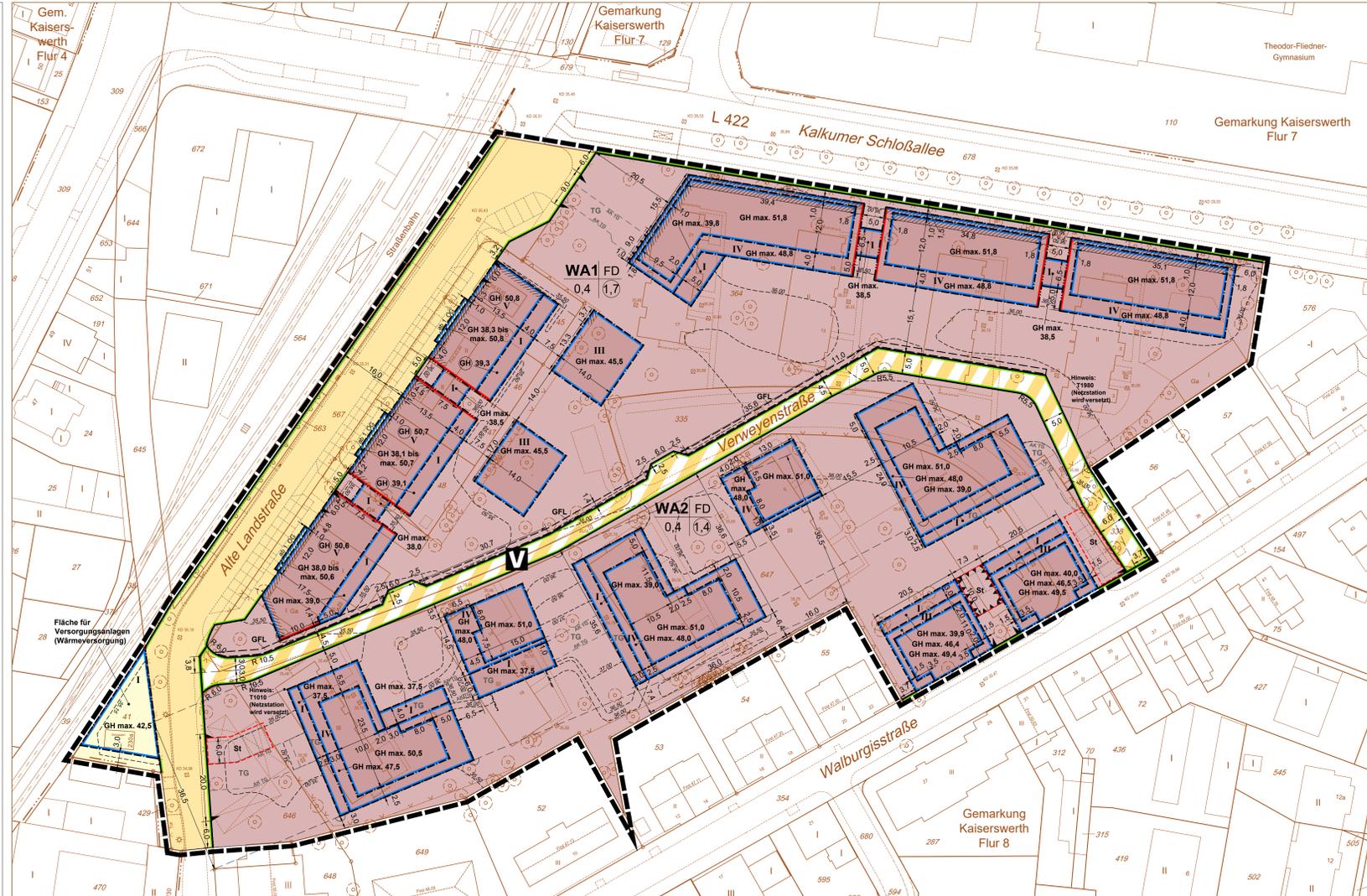
Eine Bepflanzung der Kanalschutz- und Leitungsstrassen der Versorgungssträger ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Bepflanzung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Versorgungssträger erfolgen. Notwendige Verlegungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten unter Einsatz aller erforderlichen Geräte, Fahrzeuge und Maschinen müssen geduldet werden.

8. Hochwasserrisikogebiet

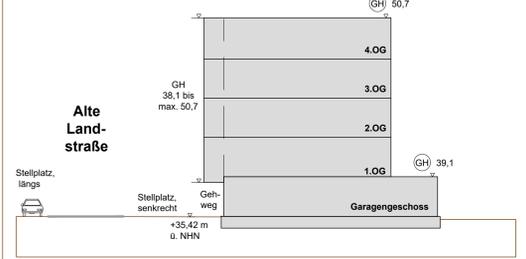
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem).

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

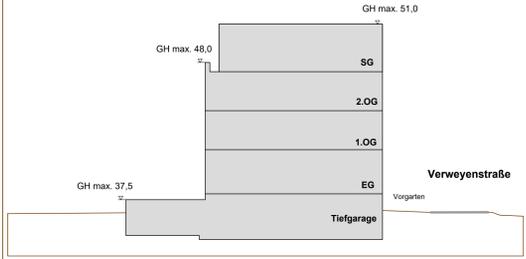
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich Teile eines Bebauungsplans durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr.: 5185/014.



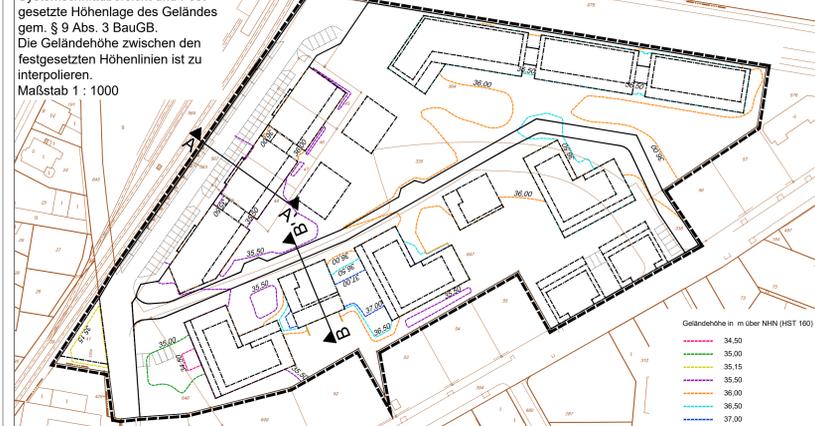
Hinweisende Darstellung Systemschnitt A-A'



Hinweisende Darstellung Systemschnitt B-B'



Nebenzzeichnung: Systemschnittübersicht und Festgesetzte Höhenlage des Geländes gem. § 9 Abs. 3 BauZB.



Hinweisende Darstellung Nebenzzeichnung: Tiefste zulässige Gründungssohle (m ü. NHN).



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: Februar 2017 Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32N Höhenzone: DHHN 92, HST 160	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Gehweggrenze Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) Landesstraße mit Nummer Bundesstraße mit Nummer Kreisstraße mit Nummer	Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet Strassenverkehrszone besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Urbane Gebiete Kanalabfuhr Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Bauzweckverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschäftlichkeitszahl Baumassenzahl Gebäudehöhe Kerngebiet Gehweg Mindestwandhöhe Industriegebiet Maximale Wandhöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise abwechslende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Kerngebiet Gehweg Mindestwandhöhe Industriegebiet Maximale Wandhöhe	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Ein- bzw. Ausfahrten Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Flächen für Versorgungsanlagen GFL geplante Höhenlinien in m über Normalhöhennull (NHN) Höhenstauung 160 Kanzelzeichnung der Fassadenbereiche mit folgendem Signatur: Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textl. Festsetzung: Baugrenze mit Beurteilungspegel (gemäß DIN 1005-1) Juli 2005 >= 63 dB(A) tags und/oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.4) Hinweisende Darstellungen: Stellplätze Außenkante Tiefgarage TG Tiefgarage

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 05/011

- Verweyenstraße -

Maßstab 1:500

Stand: 27.02.2019