

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 423), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)

4.1 Grundfläche

Im WA dürfen die festgesetzten Grundflächen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Balkone und Veranden um jeweils bis zu 30 % überschritten werden.

Im WA darf eine Tiefgarage inklusive der notwendigen Ein- und Ausfahrten bis zu einer Grundfläche von 4.400 m² errichtet werden.

Im WA dürfen durch Zufahrten, Zuwegungen, oberirdische Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Fußwege und Mischflächen (z.B. Gastronomie) sowie befestigte Flächen in den Kinderspielflächen maximal 1.200 m² versiegelt werden.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen werden jeweils maximale Obergrenzen mit der Bezugshöhe Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Es gelten die folgenden Definitionen:

Die Firsthöhe (FH) ist bei Satteldächern die oberste Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachflächen. Bei gekappten Satteldächern gilt die Firsthöhe entsprechend für den obersten Abschluss der Oberkante der Dachfläche.

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtafel.

Die Höhe für Vollgeschosse (GH<sub>Voll</sub>) ist der oberste Abschluss der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

Die Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes.

Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe für Vollgeschosse (GH<sub>Voll</sub>) ist bis zu festgesetzten gesamten Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ein abschließendes Nicht-Vollgeschoss zulässig. Entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten muss dies um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenzen dürfen durch auskragende Balkone und Veranden mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene überschritten werden. Für diese die Baugrenzen überschreitenden Balkone und Veranden ist die Breite aller auskragenden Balkone und Veranden aller Geschossebenen auf das 3-fache der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Auskragende Balkone und Veranden sind ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zulässig.

5.2 Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von jeweils bis zu 6,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baugrenze entlang der Lütticher Straße, die einen Abstand von 1,1 m bis 1,6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hat.

5.3 Innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der mit „TGA“ gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen zulässig. In den Tiefgaragen sind neben Stellplätzen ausnahmsweise technische Einrichtungen, Räume für Müll-Sammelbehälter, Technikräume, Zisternen, Kellerräume, Fahrradabstellräume und Waschräume zulässig.

6. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB wird bei Gebäudefronten, die entlang der gekennzeichneten Baugrenzen verlaufen, das in der Planzeichnung definierte abweichende Maß der Tiefe von Abstandsflächen (H) festgesetzt.

Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist weiterhin anzuwenden.

7. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz

8.1.1 Schallschuttmass der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszustandes als technische Baubestimmung eingeführt. Für die Bestimmung des Schallschuttmasses für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftwechsellrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallschuttmass des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.1.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Lüftwechsellrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallschuttmass des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.1.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf

</