

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 266 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW 2008 S. 644). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Treppenträume und überdachte Hauseingänge, Teile von Gebäuden.

Hinweis:

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass u. a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

In Vorgärten sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

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

4.1 Lärmschutzmaßnahmen
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an den Lärmpunkten L 1 - L 2 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume	Büro Räume
	dB(A)		dB	dB
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB, erf. R'w, res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w, res für Büroräume 30 dB).

- c) Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2facher Luftwechsel/Std.) der Aufenthaltsräume in Wohnungen bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- d) Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

- e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4.2 Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

5. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW)

- 5.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Wege und Zufahrten sind innerhalb dieser Flächen in untergeordnetem Verhältnis zulässig. Es ist eine strukturreiche Mischbepflanzung aus Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Rasen oder Wiese anzulegen.

- 5.2 Auf je 150 m² Grundstücksanteil, der durch bauliche Anlagen nicht überbaut ist, ist je ein Laubbaum mit mittelgroßem Kronenvolumen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Eberesche, Obstbaum) mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen oder alternativ je 250 m² ein großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Ahorn, Esche) mit STU von mindestens 20/25 cm. Auf mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Strauchpflanzen anzulegen.

- 5.3 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechend der Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zu erhöhen. Abweichend von der Festsetzung 5.2 sind auf unterbauten Grünflächen nur mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen.

- 5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm plus Drainage betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten benötigt werden.

6. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

Die Summe der Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite 50 % der Trauf-länge nicht übersteigen.

II. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde sind möglich.

Auf die Meldepflicht gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung gem. § 16 DSchG NRW wird hingewiesen.

III. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

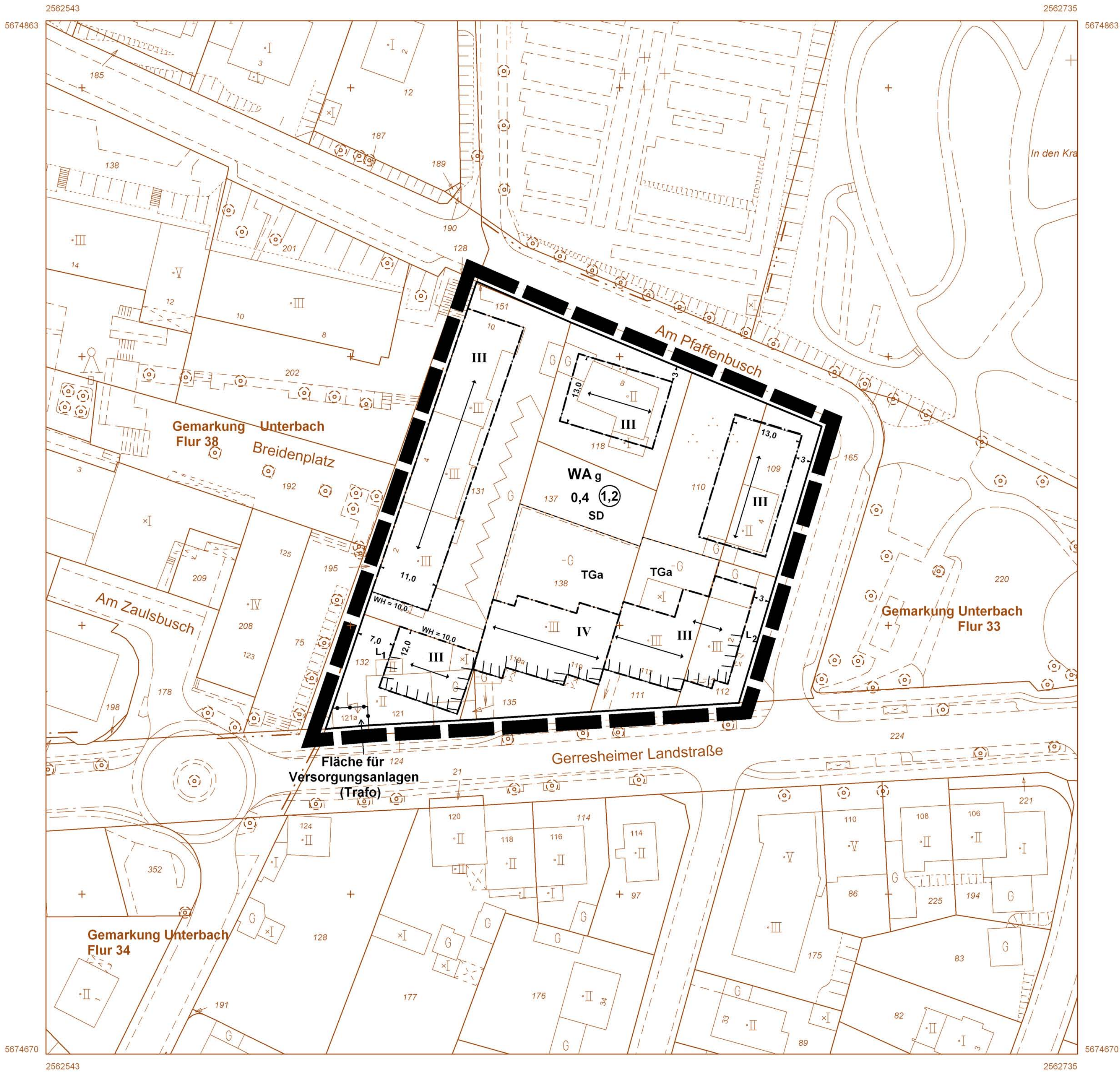
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungs-bereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungs-plänen aufgehoben. Betroffen ist der folgende Bebauungsplan: Nr. 6274/11

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 20.10.2009
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag



Schm



PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage : Januar 2006		BEGRENZUNGSLINIEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAUL. NUTZUNG		BAUWEISE		SONSTIGES							
Kreisgrenze (Stadtgrenze) --- Gemarkungsgrenze - - - - - Flurgrenze - - - - - Flurstücksgrenze - - - - - Gebäudegrenze - - - - - Mauer, Zaun, Bordkante usw. - - - - - Bundesstraße mit Nummer B 326 Landstraße mit Nummer L 228 Kreisstraße mit Nummer K 7		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ■ ■ ■ ■ Baulinie - - - - - Baugrenze - - - - - Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen - - - - - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung —●—●— Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baulinie zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.		Kleinsiedlungsgebiet WS reines Wohngebiet WR allgemeines Wohngebiet WA besonderes Wohngebiet WB Dorfgebiet MD Mischgebiet MI Kerngebiet MK Gewerbegebiet GE Industriegebiet GI Sondergebiet SO		Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. III zwingend z.B. III abweichende Bauweise a nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig		Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagengeschoss Oberrante über Straßenhöhe über NN Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.		z.B. Ga P Gg OK 33,21 F. i. G. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Firstrichtung Satteldach Flachdach Dachneigung Pultdach Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut Lichte Höhe Nachrichtlich übernehmen: Vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung oberirdisch unterirdisch Hinweis: Multitonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume		Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 4 der textlichen Festsetzung L_{1,2,3} usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte im Uhrzeigersinn	
Angefertigt: Düsseldorf, den 29.11.2006 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Der Oberbürgermeister Vermessungs- u. Katasteramt Im Auftrag		Dieser Plan ist durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 29.11.2006 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt worden. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 30.11.2006 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.11.2006 beschlossen, von der nach § 3 (1) BauGB durchzuführenden Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 30.11.2006 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.11.2006 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 30.11.2006 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 11/2 vom 23.01.2007 in der Zeit vom 23.01.2007 bis einschließlich 26.02.2007 öffentlich ausgelegt. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 27.02.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.11.2006 Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 30.11.2006 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 11/2 vom 23.01.2007 in der Zeit vom 23.01.2007 bis einschließlich 26.02.2007 bezüglich Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 27.02.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen. (siehe Originalplan) 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 24.09.2009 Oberbürgermeister		Der Beschluss des Rates vom 24.09.2009 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 03.10.2009 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 42 vom 17.10.2009 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. 61/12 - B - 6274/024 Düsseldorf, den 17.10.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	
Maßstab 1:500 0 10 20 30 40 50 Meter																	