

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGB1. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232).

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der reinen Wohngebiete - WR - (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem von der Nutzung beanspruchten Grundstück vorgehalten werden

1.3 Unzulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den Vorgärten (Bereiche zwischen vorderer Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und offenen Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) nicht zulässig. Private Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Wohngebäude im Plangebiet dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

4. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen und von offenen Kleingaragen (Carports / überdachte Stellplätze) sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

5.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die jeweils vorhandene Firsthöhe der Wohngebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen straßenseitigen Trauf- und Wandhöhen der Wohngebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9. Bei Um- und Neubaumaßnahmen auf den Hausgrundstücken Theodor-Mommsen-Straße 1-9 ist die jeweils vorhandene gartenseitige Trauf- und Wandhöhe einzuhalten. Die straßenseitigen Wandhöhen sind innerhalb der vorgenannten Hausgruppe einheitlich auszuführen.

5.2 Dachgestaltung

5.2.1 Dachneigung und Dachform

Den Anforderungen der Gestaltungssatzung Nr. 5380/36 entsprechend, sind die Dachflächen von Anbauten oder Wintergärten als von den Hauptdächern abgeschleppte Dächer mit einer Dachneigung von 28° oder als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° auszuführen.

Ausnahmsweise können die den Hauptdächern entgegengesetzten Pultdächer von Anbauten mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt werden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass in der entsprechenden Hausgruppe bereits Anbauten mit einer Dachneigung von 15° existieren.

Abweichend von diesen Festsetzungen sind die Dächer der straßenseitigen Anbauten der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer (Grabendach) mit einer Dachneigung von 15° auszuführen.

5.2.2 Dacheindeckung

Die Dächer der Anbauten sind in dem gleichen Material und in der gleichen Farbe zu gestalten wie die Dächer der Hauptgebäude. Werden die Anbauten als Wintergärten ausgestaltet (durchgehend verglaste Fassade im rückwärtigen Bereich), sind abweichend auch Dachflächen in transparentem Material zulässig.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die versiegelte Fläche (z.B. für Zuwegungen oder Abstellplätze für Mülltonnenbehälter) darf einen Anteil von maximal 20% der gesamten Vorgartenfläche nicht überschreiten.

5.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garageneinfahrten

Private Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

5.5 Standplätze für Abfallbehälter

Außerhalb der Wohngebäude sind Standplätze und Aufbewahrungsschränke für Abfallbehälter durch Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Gestaltungssatzung "Engländer-Siedlung" (Nr. 5380/36) vom 7. März 2000 verbindlich. Für den Geltungsbereich des B-Plans 5380/037 gelten über die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes hinaus die Regelungen der Gestaltungssatzung "Engländersiedlung".

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I, Seite 530) ergebenden Beschränkungen.

IV. Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinienpläne und Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen

**ist der Fluchtlinienplan Nr. 5380/14 aus dem Jahre 1958 und der einfache
Bebauungsplan Nr. 5380/17 aus dem Jahr 1961.**