

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

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 vorbehalten 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 i.V.m. § 86 BauO NRW)

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

Abweichend von dieser Festsetzung sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen der Hausgrundstücke "Theodor-Mommsen-Straße Nr. 3-11" offene Stellplätze in den Vorgärten ausnahmsweise zulässig.

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

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

4. Maximale Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maximal 20% der nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser versiegelt werden.

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

Dachbegrünung  
Die Dächer von Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen.  
Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 14 BauNVO)

6.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
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 Nr. 1-9". Bei Um- und Neubaumaßnahmen auf den Hausgrundstücken "Theodor-Mommsen-Straße Nr. 1-9" ist die jeweils vorhandene gartenseitige Trauf- und Wandhöhe einzuhalten. Die straßenseitigen Wandhöhen sind innerhalb der vorgenannten Hausgruppe einheitlich auszuführen.

6.2 Dachneigung und Dachform  
Den Anforderungen der Gestaltungsatzung 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 15° 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 Nr. 1-9" als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer (Grabdach) mit einer Dachneigung von 15° auszuführen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen, mit Ausnahme von Abfallbehälter- und Verkleidungen, sind in den Vorgärten unzulässig.

6.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garageneinfahrten  
Private Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung, Schottrassen oder mit vergleichbaren wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

6.5 Gestaltung von Garagen und Carports  
Garagen und Carports sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Höhe soll 3,00 Meter betragen. Die Dächer der Garagen und Carports sollen als Flachdächer errichtet werden. Die Flachdächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Für Carports ist als Material Holz und Stahl zu wählen. Geschlossene Abstellräume sind nur dann zulässig, wenn sie in Kombination mit den Carports errichtet werden.

6.6 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 den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5380/037 gelten über die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes hinaus die Regelungen der Gestaltungssatzung "Engländer-Siedlung" (Nr. 5380/06) vom 07. März 2000. Diese ist für das Plangebiet verbindlich.

Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser

Der Planbereich liegt im durch Deich geschützten potenziellen Übersetzungsbereich des Rheins. Aus diesem Grund ist bei einem Hochwasserereignis mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Bei Bauwerken, die in den Untergrund reichen, ist es daher sinnvoll, Maßnahmen gegen hoch anstehendes Grundwasser zu treffen.

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

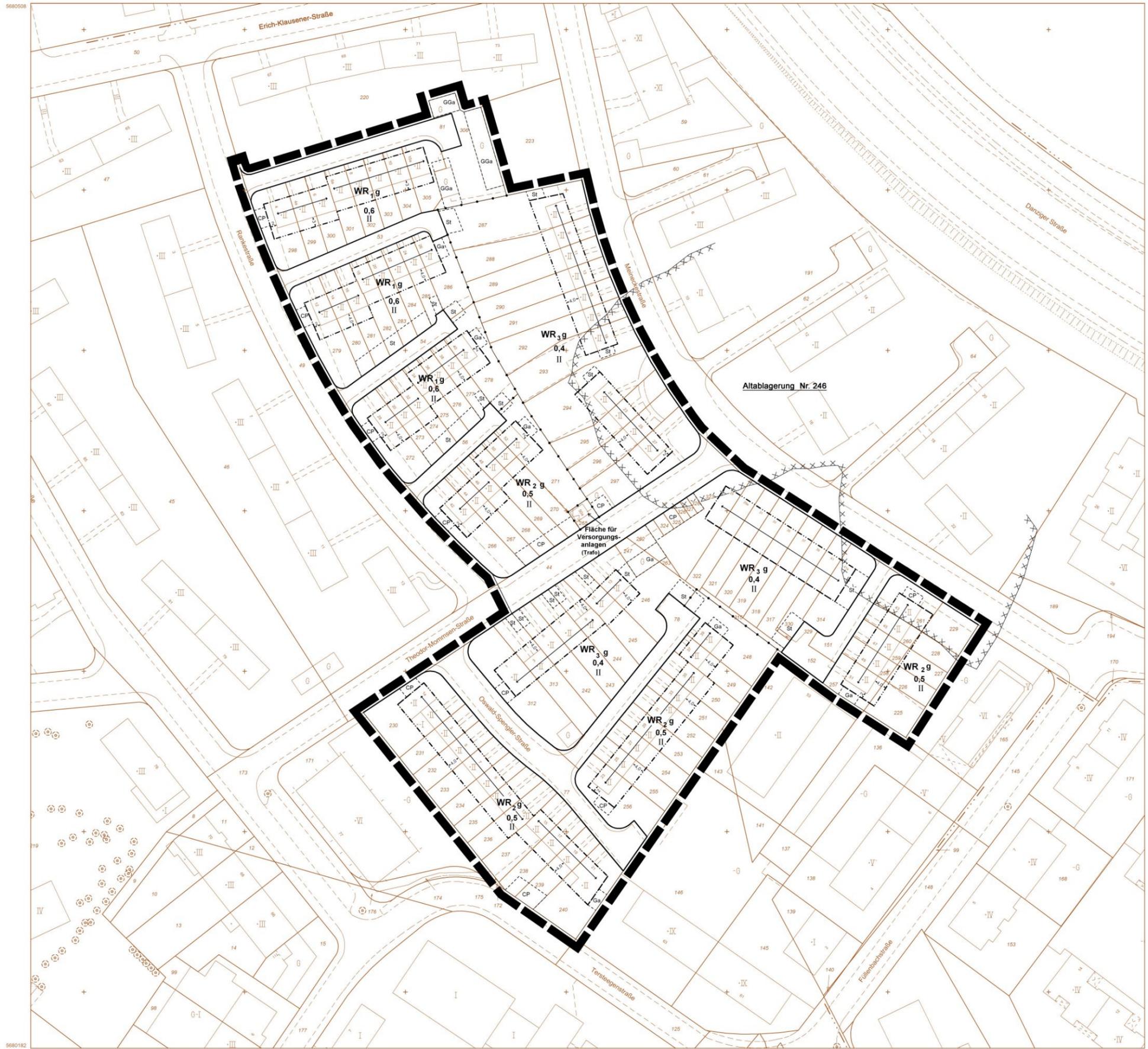
Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

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. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen ist der

Fluchtlinienplan Nr.: 5380/014 und der Bebauungsplan Nr.: 5380/017



PLANUNTERLAGE	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES			
<p>PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: Januar 2007</p> <p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) --- Gemarkungsgrenze --- Flurückgrenze --- Flurstücksgrenze --- Gebäudegrenze --- Mauer, Zaun, Bordkante usw. --- Bundesstraße mit Nummer B 228 --- Landstraße mit Nummer L 229 --- Kreisstraße mit Nummer K 7</p> <p>Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Garage Arkade, Durchfahrt, offene Halle Baum</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Saugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Saugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Saugrenze einzutragen worden.</p>	<p>Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet</p>	<p>gemäß Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze WA zwingend WB Grundflächenzahl MI Geschoßflächenzahl GE Baumassenzahl GI Gebäudehöhe Wandhöhe Firsthöhe</p>	<p>offene Bauweise geschlossene Bauweise abwechslende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Flachdach Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschreibung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe über NN Die Ausrandungen an den Bruchpunkten der Gradlinie sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Bruchpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>z.B. Gg OK F. F. G. Mi Geh., Fahr- und Lärmschutz, rechtlich zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.ä. überdeckt Lichte Höhe Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen oberirdisch unterirdisch Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume</p> <p>Stellplatz Gemeinschaftsgaragen Carport</p>			
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 07.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan ist durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 07.03.2007 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt worden.</p>	<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 30.11.2005 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.01.2006.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 mit dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 mit dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausliegen.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind im Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.</p>
<p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf

# Bebauungsplan Nr. 5380/037

## Engländer - Siedlung

Maßstab 1:500