

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 Baunutzungsverordnung (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

- Gliederung der reinen Wohngebiete - WR - (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - 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
 - Unzulässig sind:
 - nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Wohngebäude im Plangebiet dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.
- 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.
- 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.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 14 BauNVO)**
 - 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.
 - Dachneigung und Dachform
Den Anforderungen der Gestaltungsatzung Nr. 5380/36 entsprechend, sind die Dachflächen von Anbauten oder Wintergärten als von den Hauptdächern abgehängte Dächer mit einer Dachneigung von 20° 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 Nr. 1-9" als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer (Grabendächer) mit einer Dachneigung von 15° auszuführen.

- 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 Abfallbehältern- und Verkleidungen, sind in den Vorgärten unzulässig.
- Gestaltung von Stellplätzen und Garagen**
Private Stellplätze und Garagen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offener Pflasterung, Schotterrasen oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 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 oder eine Kombination von beiden, zu wählen. Geschlossene Abstellräume sind nur dann zulässig, wenn sie in Kombination mit den Carports errichtet werden.
- Standplätze für Abfallbehälter**
Außerhalb der Wohngebäude sind Standplätze und Aufbewahrungsschränke für Abfallbehälter durch Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzusichern. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

Gestaltungsatzung
Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5380/037 gelten über die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes hinaus die Regelungen der Gestaltungsatzung "Engländer-Siedlung" (Nr.5380/36) vom 07. März 2000. Diese ist für das Plangebiet verbindlich.

Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser
Der Planbereich liegt im durch Deich geschützten potenziellen Überflutungsbereich 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.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 698) ergebenden Beschränkungen.

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

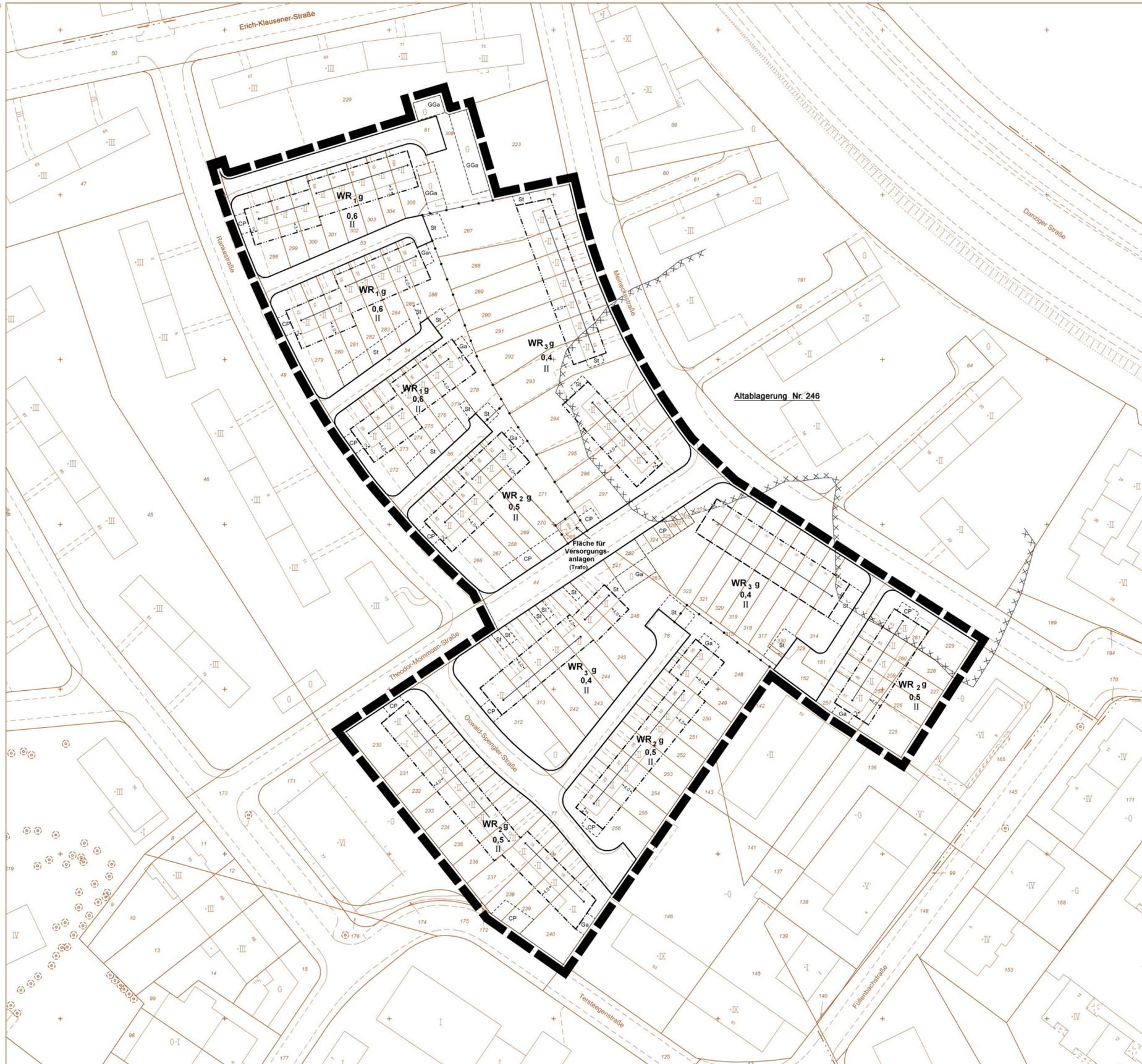
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I, Seite 698) 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

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

Düsseldorf, den 18.10.2010
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlagen: Januar 2007	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES			
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) ---</p> <p>Stadteingrenzungsgrenze - - - - -</p> <p>Flurgrenze - - - - -</p> <p>Flurstücksgrenze - - - - -</p> <p>Mauer, Zaun, Borkante usw. - - - - -</p> <p>Bundesstraße mit Nummer - - - - -</p> <p>Landstraße mit Nummer - - - - -</p> <p>Kreisstraße mit Nummer - - - - -</p>	<p>Hohwegbreite mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Garage</p> <p>Arkade, Durchfahrt, offene Halle</p> <p>Baum</p>	<p>reines Wohngebiet</p> <p>allgemeines Wohngebiet</p> <p>besonderes Wohngebiet</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sondergebiet</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgeschosse z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Mischgebiet z.B. 0,0</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 0,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,0</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Ganggeschoss</p> <p>Arkade über Straßenhöhe oder NN</p> <p>Die Ausrandungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>z.B. Firstrichtung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Pultdach</p> <p>Einfriedigungswand (ggf. mit Höhenangabe (§ 96 BauO NRW) zul.)</p> <p>Fläche für den Gemeindefriedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>SD</p> <p>FD</p> <p>Dn</p> <p>FD</p> <p>erf. we. zul.</p> <p>F. F. G.</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.a. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernommen: vom Ver- und Entsorgungsberechnungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen</p> <p>unterirdisch</p> <p>Wohnplatz</p> <p>Multifunktionsstandplatz</p> <p>zu erhaltende Bäume</p> <p>anzupflanzende Bäume</p> <p>Stellplatz</p> <p>Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Carport</p> <p>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</p>			
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 07.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt 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>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 31/IV vom 23.01.2007 in der Zeit vom 03.09.09 bis einschließlich 05.10.2009 öffentlich ausliegen.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 31/IV vom 23.01.2007 in der Zeit vom 03.09.09 bis einschließlich 05.10.2009 öffentlich ausliegen.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 08.03.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der 18.10.2010 Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 18.10.2010</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 08.09.2010 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 03.10.2010 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 47 vom 04.10.2010 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 5380/037 Düsseldorf, den 18.10.2010</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5380/037

Engländer - Siedlung

Maßstab 1:500