

Das Änderungsverfahren in grüner Farbe Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2009 (GV NRW S. 615).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

1. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 I V. mit § 1 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- Unzulässig sind:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Mischgebiet 1 (MI₁) (§ 6 I V. mit § 1 BauNVO und § 4-15 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - Bordelle

3. Mischgebiet 2 (MI₂) (§ 6 I V. mit § 1 BauNVO und § 4-15 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten
 - Bordelle

4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE₁ (§ 8 BauGB I V. mit § 1 BauNVO und § 4-15 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm

- Ausnahmeweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Unzulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Bordelle
 - Vergnügungstätten

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) und in den seitlichen Grenzabständen zu den Gebäuden bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen zulässig.

- 5.2 Im MI₁ sind Stellplätze nur außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich des Innenhofes, als Tiefgarage und auf der östlich westlich davon gelegenen Stellplatzanlage zulässig.

- 5.3 Im MI₂ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und als Tiefgarage zulässig.

- 5.4 Im GE₁ sind Stellplätze nur auf der im Plan festgesetzten Fläche, erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Fläche und als Tiefgarage zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 6 16 und 18 BauNVO)

- 6.1 Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wand- oder Gebäudehöhe ist die jeweilige Straßenanschnittshöhe oder Erschließungsfläche (GFL) im Gebäudemitte.

- 6.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Lärmschutzwand ist die Oberkante des Erdgeschosfußbodens im Gebäude im Süden des WA-Gebietes.

7. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

- Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, Keller- und Sockelgeschossen sowie Garagengeschosse werden auf die festgesetzte Geschosfläche nicht angerechnet.

8. (entfällt) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Werden Garagen oder Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen im Erd-, Sockel-, Garagen- oder Kellergeschoss errichtet, dürfen diese nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt haben.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einen Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

- 9.2 Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 An Gebädefronten, 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: Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 13 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Abschnitt	Erforderliche Schalldämmmaße		Erf. R _w , res des Außenbauteils	Wohnräume	Büro Räume
	maßgeb. Außenlärmpegel d(BA)	Lärmpegelbereich			
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35	
L 2 - L 3	71 - 75	V	45	40	
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35	
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35	
L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35	
L 8 - L 9	71 - 75	V	45	40	
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35	
L 10 - L 11	66 - 70	IV	40	35	
L 12 - L 13	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.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. R_{w, res} für Wohnräume 35 dB, erf. R_{w, res} für Büroräume 30 dB).

In Wohnungen sind Aufenthaltsräume, deren Fenster sich ausschließlich zu Fassaden mit Lärmpegelbereich V orientieren, unzulässig.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder V besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauwerke vor Auftrags nachzuweisen. Der Nachweis ist die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme 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.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehende Abschnitte) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

10.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung DL₁ > 24 dB und eine beidseitige Schallsorption DL₂ > 4 bis 7 dB aufweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

10.3 In allen Baugebieten gilt:

1. An den Fassaden von Gebäuden, die an Rampen von Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig.

2. Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend nach den ZTV-Lsw-88 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung DL₁ > 24 dB und eine beidseitige Schallsorption DL₂ > 4 bis 7 dB aufweisen.

3. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionswerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen eingehalten werden.

10.4 Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nach Süden orientierte Wohnräume in den Mischgebieten und das östlich dazu gelegene, südliche Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes, können erst dann bezogen werden, wenn im GE(e) Gebiet eine durchgehende, mindestens 12 Meter hohe Lärmschutzwand (an Straßen) auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen, d. h. $A_{L,w,er} \geq 8$ dB.

Die Wohnnutzung in den beiden Baufeldern im Osten und im Süden des WA-Gebietes ist erst dann zulässig, wenn die im Plangebiet festgesetzte Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze vollständig errichtet worden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist Fertigstellung der Lärmschutzwand.

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

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen sind dann zulässig, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionschutzverordnung beeinträchtigt werden.

12. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch eine strukturelle Mischvegetation aus einheimischen Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu ersetzen.

12.2 Auf Tiefgaragendecken ist, soweit diese nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen.

12.3 In allen Gebieten sind Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

12.4 Die festgesetzten privaten Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder weiltufigem Pflaster so anzulegen, dass der bebräunbare Fuganteil mindestens 30 % beträgt.

12.5 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist an der Westseite auf je zwei Meter Wandlänge mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze, Mindestqualität: Strauch, Container- oder Topfbäume, Höhe 40-60 cm dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

13. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 13.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- 13.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten.
- 13.3 Dachguben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Summe aller Frontbreiten von Dachguben darf 30 % und die Summe aller in das Dach hineinreichender Giebel und Gauben darf 50 % der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.
- 13.4 Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.
- 13.5 Aneinander gebaute Garagen oder Carports - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- 13.6 Müllabstellplätze im Freien und Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzuzgrünen.
- 13.7 Im-Plangebiet-sind-Werbeanlagen-mit-wechselndem-Werbung-oder-bewegtem-Licht-nicht-zulässig:

II. Hinweise:

Überprüfung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern

Da eine Luftbildauswertung nach Bombenblindgängern in einem Teil des Plangebietes nicht möglich war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Baudenkmäler

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Owensstraße 1-15 und 8-10, Portastraße 1-15 und 2-18, Teufelburgstraße 1-11 und 2-12, Heyestraße 149-173 und Morper Straße 3-17 d. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Siedlung der Glashütte, die sogenannte 'Neustadt Gerresheim'.

Für geplante Gebäude, die sich in direkter Nachbarschaft zu Baudenkmalen befinden, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DschGW beantragt werden.

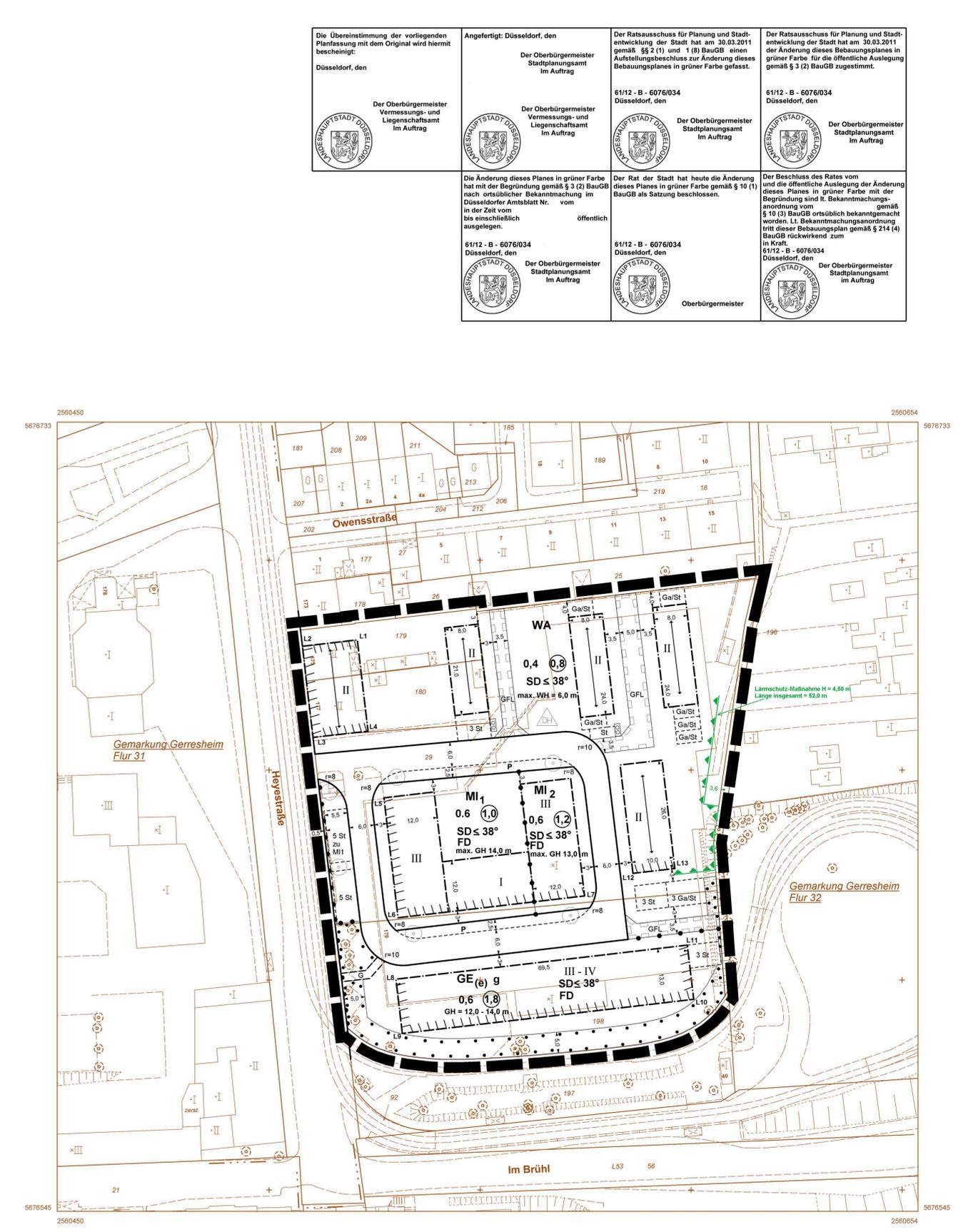
III. Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 9 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Fluchtlinienplan 6076/18 aufgehoben.

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan (Fluchtlinien- und Durchführungsplan) durch neues Planungsrecht abgelöst.

Fluchtlinienplan Nr. 6076 / 018.



PLANUNTERLAGE	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: März 2007	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Kleinsiedlungsgebiet WS	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	offene Bauweise	Flächen für oberirdische Stellplätze (St)
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Baulinie	reines Wohngebiet WR	Zahl der Vollgeschosse	geschlossene Bauweise	Garagen (Ga)
Gemarkungsgrenze	Baugrenze	allgemeines Wohngebiet WA	Höchstgrenze z.B. III	abweichende Bauweise	Fachdach
Flurgrenze	Straßenbegrenzungslinie	besonderes Wohngebiet WB	zwingend z.B. III		Dachneigung
Flurstücksgrenze	Verkehrsflächen	Dorfgebiet MD	Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV		Pd
Gebüdelgrenze	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Mischgebiet MI	Grundflächenzahl z.B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig	Erdgeschoss
Mauer, Zaun, Bordsteine usw.		Kerngebiet MK	Geschoßflächenzahl z.B. 0,4	nur Doppelhäuser zulässig	Fläche für den Gemeindefriedhof
Bundesstraße mit Nummer B 326		Gewerbegebiet GE	Baumassenzahl z.B. 0,6	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Fläche für den Gemeindefriedhof
Landstraße mit Nummer L 228		Industriegebiet GI	Gebäudehöhe GH	nur Hausgruppen zulässig	Fläche für den Gemeindefriedhof
Kreisstraße mit Nummer K 7		Sondergebiet SO	Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe WH		Fläche für den Gemeindefriedhof
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2009 ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2009 ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 12.12.2009 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 12.12.2009.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 12.12.2009 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom 12.12.2009 bis einschließlich 19.12.2009 öffentlich ausgelegt.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 12.12.2009 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den	61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den	61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den	61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den	61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den	61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6076/034

Östlich Heyestraße

Maßstab 1:500