

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)), 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).

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude

2.1 nicht zulässig sind

- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenversiegelnde Materialien, wie Beton, Asphalt oder fugenlos verlegte Betonpflaster sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind nicht zulässig. Vielmehr haben sie über einen begrünbaren Anteil (z.B. Fugenvegetation) von mind. 30% zu verfügen.

4. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1** Flachdächer von Wohngebäuden sind vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten oder Dachterrassen benötigt werden und dafür Ausgleich an anderer Stelle, z.B. zusätzliche Begrünung, erfolgt.

- 4.2** Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (bis 15° Dachneigung) von Garagen vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen.
- 4.3** Bei Baugrundstücken ab 250 m² sowie je weitere volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z.B. Amberbaum, Eberesche, Feldahorn, Zierapfel, Zierkirsche.
- 4.4** Bei Stellplätzen und Garagen ist im Abstand von 3 bis 4 Stellplätzen oder Garagen ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- 4.5** Die unter Nr. 4.1 bis 4.4 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

Innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dach- und Fassaden-Material und - Farbe einheitlich zu gestalten.

Die Hauptgebäude innerhalb einer überbaubaren Fläche sind in Bezug auf ihre Baustruktur (Dachform, Dachneigung, Dachgauben etc.) einheitlich zu gestalten.

II. Hinweise

1. Grundwasser

Jegliche Grundwasserentnahme bedarf der Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

III. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5771/15.