

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 Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 2316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Baordnung 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 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

1. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- 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 (MI-1) (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO und § 15 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe 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 (MI-2) (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO und § 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 (GE) (§ 8 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO und § 15 BauNVO)

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

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 MI sind Stellplätze nur außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich des Innenhofes, als Tiefgarage und auf der östlich davon gelegenen Stellplatzanlage zulässig.

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

5.4 Im GE sind Stellplätze nur auf der im Plan festgesetzten Fläche, Erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Fläche und als Tiefgarage zulässig.

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

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

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

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

8. 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 einem 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)

An Gebäudefronten, 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 aufzuweisen:

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

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. R _w , res Wohnräume	Erf. R _w , res Büroräume
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. Außenpegel 61-65 dB, erf. R_{w, min} für Wohnräume 35 dB, erf. R_{w, min} 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 Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat 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. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

In allen Baugebieten gilt:

- An den Fassaden von Gebäuden, die an Rampen von Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig.
- Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch abzubilden und nach den ZTV-L 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftretende Schall aufweisen, d. h. $L_{a, \text{refl}} \geq 8 \text{ dB}$.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen eingehalten werden.

10.1 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_g-Gebiet eine durchgehende, mindestens 12 Meter hohe Bebauung realisiert ist. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Fertigstellung der Gebäude wird das Datum der Baubeginn durch die Stadt Düsseldorf festgesetzt.

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 ein mikroskopisch feines Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. Bundesimmissionschutzverordnung beeinträchtigt werden.

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

12.1 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 strukturreiche Mischvegetation aus einheimischen Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu ersetzen.

12.2 Auf Tiefgaragedecken ist, soweit diese nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer strukturreichen 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 Rasenpflanzungen oder weißem Pflaster so anzulegen, dass der begrünbare Fuganteil mindestens 30% beträgt.

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 Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben 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. Wird an eine bestehende Anlage angebaut, so sind deren Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.

13.6 Müllstandplätze im Freien und Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

13.7 Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselnder 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. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Baudenkmal

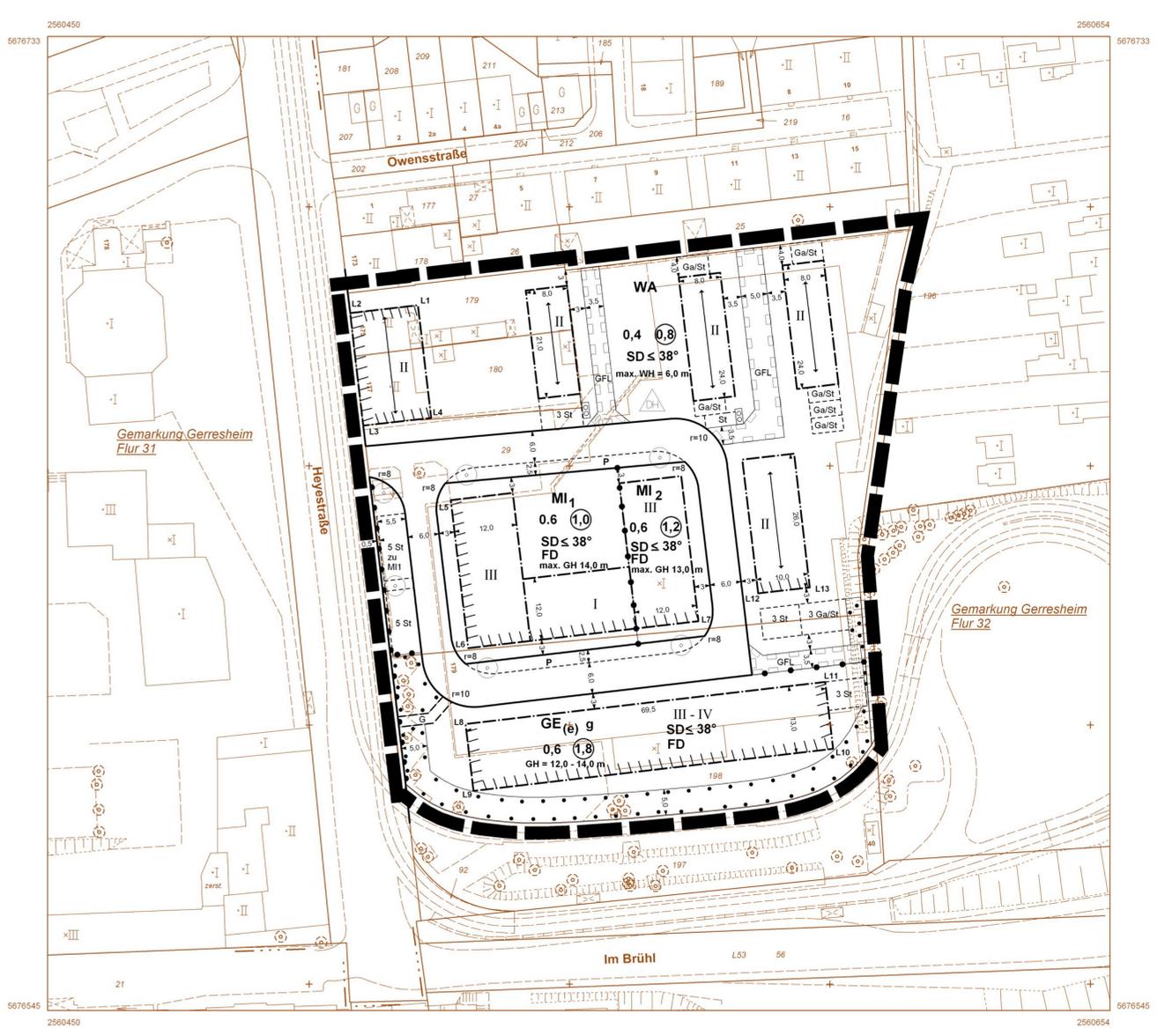
In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Owensstraße 1-15 und 8-10, Portastraße 1-15 und 2-18, Teutoburgstraße 1-11 und 2-12, Heyestraße 149-173 und Morper Straße 3-17 d. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Siedlung der Glashütte, die sogenannte "Neustadt Gerresheim". Für geplante Gebäude, die sich in direkter Nachbarschaft zu Baudenkmalen befinden, ist ein dem marktrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DschG NW beantragt werden.

III. Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 3 BauGB)

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

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

Düsseldorf, den 10.09.2007
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag



PLANUNTERLAGE - Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlagen: März 2007	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES			
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) ---</p> <p>Gemarkungsgrenze ---</p> <p>Flurgrenze ---</p> <p>Flurstücksgrenze ---</p> <p>Gebäudegrenze ---</p> <p>Mauer, Zaun, Bordkante usw. ---</p> <p>Bundesstraße mit Nummer B 326 ---</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228 ---</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7 ---</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen worden.</p>	<p>Kleinsiedlungsgebiet WS</p> <p>reines Wohngebiet WR</p> <p>allgemeines Wohngebiet WA</p> <p>besonderes Wohngebiet WB</p> <p>Dorfgebiet MD</p> <p>Mischgebiet MI</p> <p>Kerngebiet MK</p> <p>Gewerbegebiet GE</p> <p>Industriegebiet GI</p> <p>Sondergebiet SO</p>	<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 1,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,6</p> <p>Gebäudehöhe GH</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe WH</p> <p>FH</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>bezogen auf Firsthöhe WH</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St)</p> <p>Garagen (Ga)</p> <p>Tiefgarage (TGA)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschichtung</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagengeschoss</p> <p>Oberkante über NN</p> <p>Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>33,21</p> <p>z.B. Firstrichtung</p> <p>Satteldach</p> <p>Fachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Pultdach</p> <p>Einfridungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>bei schmalen Flächen</p> <p>z.B. SD</p> <p>FD</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Dn</p> <p>PD</p> <p>erf.</p> <p>erf.</p> <p>F. F. G.</p> <p>unterirdisch</p> <p>oberirdisch</p> <p>zu erhaltende Bäume</p> <p>anzupflanzende Bäume</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>LH</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>			
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 18.04.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 19.04.2007</p>	<p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 19.04.2007</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.04.2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 19.04.2007</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 22 vom 28.04.2007 in der Zeit vom 08.05.2007 bis einschließlich 23.06.2007 öffentlich ausgelegt.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 19.04.2007</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.04.2007 den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 30.08.2007</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 22 vom 28.04.2007 in der Zeit vom 08.05.2007 bis einschließlich 23.06.2007 öffentlich ausgelegt.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 30.08.2007</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Sitzung beschlossen.</p> <p>(siehe Originalplan)</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 30.08.2007</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 30.08.2007 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 08.09.2007 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 38 vom 08.09.2007 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 6076/034 Düsseldorf, den 10.09.2007</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6076/034

Östlich Heyestraße

Maßstab 1:500