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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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.

I. Textliche Festsetzungen

1. Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude.

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

2.1 Im Bereich des Baugebietes WR 1 wird die zulässige maximale Firsthöhe auf 44,5 m ü. NN und die zulässige maximale Wandhöhe auf 38,9 m ü. NN festgesetzt.

2.2 Im Bereich des Baugebietes WR 2 wird die zulässige maximale Firsthöhe auf 44,5 m ü. NN und die zulässige maximale Wandhöhe auf 39,1 m ü. NN festgesetzt.

3. Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

In dem Baugebiet WR 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes WR 1 sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen je Gebäude und in Doppelhäusern maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Baugebietes WR 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

6.1 Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Notfall- und Rettungsdienste und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belasten.

7. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

8.1 Im zeichnerisch festgesetzten Bereich ist eine Lärmschutzwand zu errichten, deren Oberkante den in m ü. NN festgesetzten Höhenpunkten entspricht. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche 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 DLR > 24 dB und eine Schallabsorption DLa ≥ 8 dB aufweisen.

8.2 In den durch Schrägschraffur (IIIII) und durch Kreuzschraffur (XXX) gekennzeichneten Abschnitten (L 1 bis L 43) der Baugrenzen ist im Dachgeschoss, für die nach außen abschließenden Dach- und Giebelflächen von Aufenthaltsräumen, ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von erf. R'w,res ≥ 35 dB einzuhalten (Lärmpegelbereich III).

In den durch Kreuzschraffur (XXX) gekennzeichneten Abschnitten (L 9 bis L 10, L 34 bis L 35, L 38 bis L 39, L 42 bis L 43) der Baugrenzen ist zusätzlich im Erdgeschoss, an den Fassadenflächen von Aufenthaltsräumen, ein erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß von erf. R'w,res ≥ 35 dB einzuhalten (Lärmpegelbereich III).

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

9. Aufschiebend bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Wohnnutzung im Baugebiet WR 1 ist erst dann zulässig, wenn die im Plangebiet festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Lütticher Straße errichtet ist.

10. Höhenfestsetzung der Gartenflächen
(§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 86 BauO NRW)

10.1 Die Geländehöhe der Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) ist durchgängig dem Niveau der jeweils angrenzenden, öffentlichen oder privaten Straßenflächen anzugleichen.

10.2 Zwischen den rückwärtigen Bauflluchten (Baugrenzen) und der nordwestlichen bzw. der südöstlichen Plangebietsgrenze ist durchgängig die Höhenlage des natürlichen Geländeprofils einzuhalten.

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

11.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzungen strukturreich zu begrünen.

Bei Grundstücksparzellen ≥ 300 qm ist je 300 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang 18 - 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe vom Fußpunkt) zu pflanzen. Anstelle des Laubbaumes kann auch ein standortgerechter Obstbaum - Hochstamm (Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe vom Fußpunkt) gepflanzt werden.

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30% verfügen.

Befestigte Geh- und Fahrflächen dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) nicht überschreiten.

11.2 Dachbegrünung

Dächer von Garagen und überdachten, nicht allseitig umschlossenen Stellplätzen (Carports) sind, abgesehen von den Flächen, die für den Brandschutz vorgesehen sind, extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen und ist bei der Deckendimensionierung zu beachten. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

11.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) an den Grenzen zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche an der Hauszugangsseite und zu seitlichen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m (3 - 4 Pflanzen je laufender Meter) nur als standortgerechte Heckenpflanzungen oder Zaun-/Heckenkombination zulässig.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Lotharstraße, parallel zur GFL-Fläche und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind Einfriedungen mit standortgerechten Heckenpflanzungen mit einer Höhe von 1,2 m bis 1,8 m (3 - 4 Pflanzen je laufender Meter) oder Zaun-/Heckenkombinationen tückenlos anzulegen.

11.4 Bepflanzungen im Bereich der Lärmschutzwand

Die im Plan eingetragene Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletter- und Rankgewächsen zu begrünen (Abstand der Kletterpflanzen max. 2,0 m).

Die zwischen der Verkehrsfläche der Lütticher Straße und der Lärmschutzwand liegende Verkehrsfläche (Verkehrsbegleitgrün) ist als Extensivrasen herzustellen.

Die nördlich der Lärmschutzwand liegende Verkehrsfläche (Verkehrsbegleitgrün) ist zu maximal 50 % mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind die zeichnerisch dargestellten Schutzstreifen.

11.5 Die Arten der gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11 festgesetzten Pflanzungen sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

11.6 Die gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 11 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

12. Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 BauO NRW)

12.1 Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

12.2 Für Garagen und überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

12.3 Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche ist nur bis zu einer Gesamtbreite von 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dabei darf die Breite einer einzelnen Gaube ein Maß von 5,0 m nicht überschreiten. In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind Dachgauben nicht zulässig.

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

1. Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

2. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. 1, S. 698) ergebenden Beschränkungen. Sofern Bauwerke, einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Kräne o.ä. eine Höhe von 86,0 m ü. NN überschreiten, ist vor Baubeginn eine luftrechtliche Zustimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

III. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altablagerung

Der Bereich der Altablagerung mit der Katasternummer AA 160 ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 11.2 ist gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

2. Archäologische Bodenfunde

Bzgl. des Verhaltens bei der unerwarteten Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Die Erdarbeiten sind dabei einzustellen und die zuständigen Denkmalschutzbehörden zu verständigen, die über die weitere Vorgehensweise entscheiden.

3. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größeren Bohrungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

4. Leitungstrassen

Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasser-Hauptsammler des Stadtentwässerungsbetriebs. Eine Schutztrasse mit einer Breite von 5,0 m ist zu beachten. Durch das Plangebiet verläuft darüber hinaus eine Kabeltrasse. Hier ist ein Schutzabstand von 2,5 m beiderseits der jeweiligen Außenkanten der Stromleitungen zu beachten. Für die Gestaltung des Kreuzungspunktes der Hauptsammlertrasse und der Kabeltrasse mit der Lärmschutzwand sind die Auflagen des Stadtentwässerungsbetriebs der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

5. Rückstauhöhe

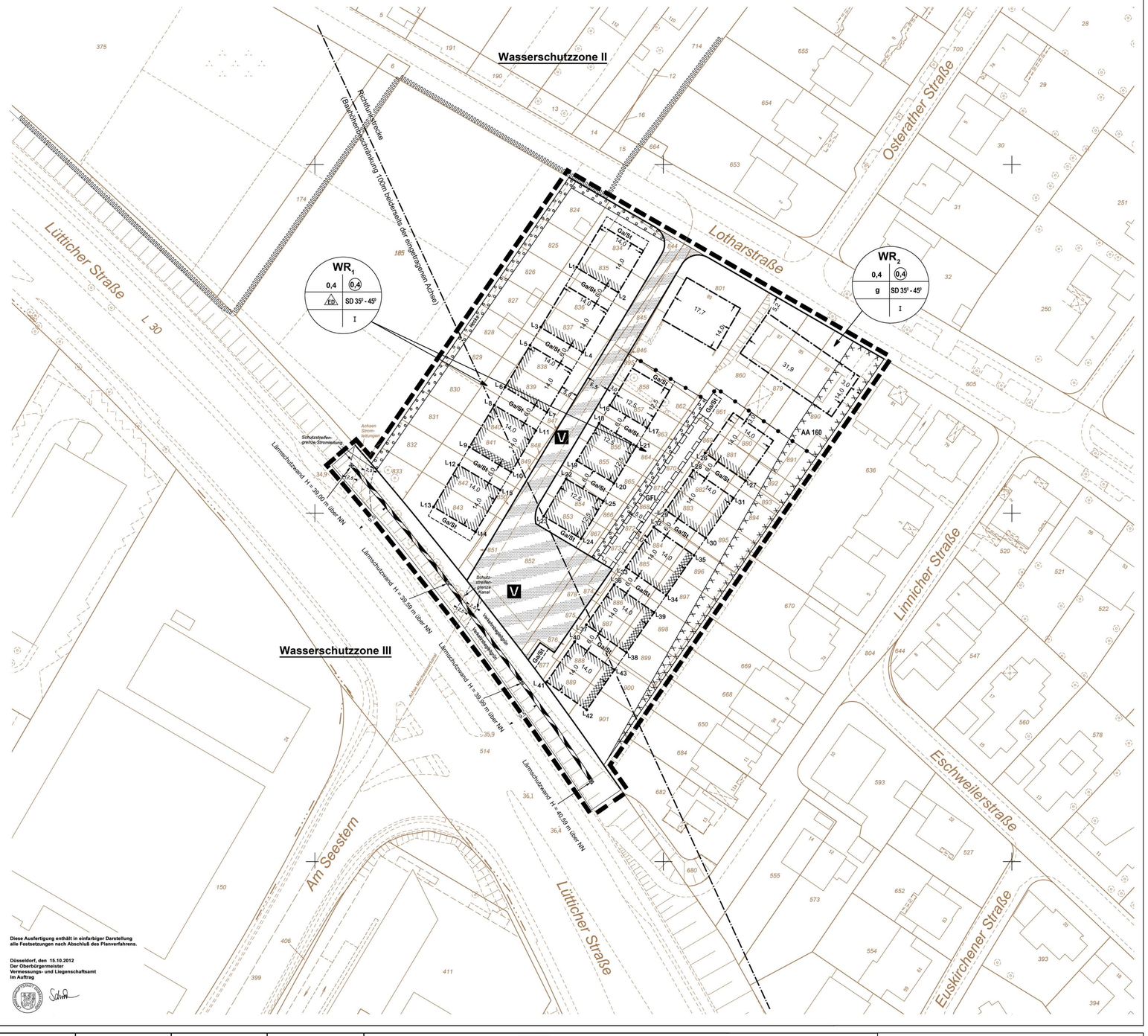
Im Bereich des Plangebietes liegt ein lokaler Tiefpunkt des Entwässerungssystems. Als maßgebende Rückstauhöhe gilt die Straßenoberkante im Anschlussbereich zur Lotharstraße. Damit ist in den Verkehrsflächen des Plangebietes eine Rückstauhöhe und somit eine Straßenmindesthöhe von 33,58 m ü. NN einzuhalten. Diese Ordinate darf an keiner Stelle unterschritten werden.

6. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)
(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5179/05 und 5179/08.



PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : März 2012

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Mauer, Zaun, Bordkante usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7
Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Wirtschafts- und Industriegebäude
Garage
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum
örtlich gemessene Höhe in Meter über NN - 34,5/

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	1,0
Baumassenzahl	z.B.	9,0
Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	II
zwingend	z.B.	III
Gebäudehöhe maximal		GH Max.
Firsthöhe maximal		FH max.
Wandhöhe zwingend (bezogen auf NN)		WH =

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Garagen (Ga) oder Stellplätze (St)	z.B. Ga/St
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	V
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen	GFL
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	AA 160
Nummer von Altablagerungen	AA 160
Lärmschutzwand	
festgesetzte Höhenlage der Lärmschutzwand	39,99 m ü. NN
zu erhaltende Bäume	
anzupflanzende Bäume	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend dem Grünordnungsplan	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 8.2 der textlichen Festsetzung L1,2,3 usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte	L1 L2 L3 L4 L5
Grenze der Wasserschutzzone	

Angefertigt: Düsseldorf, den 24.04.2010
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.04.2010 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 28.04.2010
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 15.02.2006 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 06.04.2006.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 22.04.2010
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.09.2010 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 22.04.2010
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 15/146 vom 24.09.2012 in der Zeit vom 02.05.2012 bis einschließlich 05.06.2012 öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 06.06.2012
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 20.09.2012
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 20.09.2012 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 17.09.2012 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 40/674 vom 15.10.2012 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 5179/011
Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5179/011
Südwestlich Lotharstraße

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 m