

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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. Art der baulichen Nutzung

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

WR 1 bis WR 3

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Unzulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Baugebieten sind Gebäudehöhen bis zu 12 m zulässig.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die jeweils an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche / GFL-Fläche in Gebäudemitte.

Die Oberkante der Tiefgaragen zuzüglich der unter Nr. 7.4 festgesetzten Erdüberdeckung darf die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen / GFL-Flächen nicht überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die im jeweiligen WR festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassen,
- sonstige Terrassen sowie Balkone, wenn die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Abfalls- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze,
- Gewächshäuser, Gerätehütten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und deren Einhausungen

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze / Garagen / überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und in Tiefgaragen unterhalb der Geländeober-

fläche zulässig.

Garagen und überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind am Elbinger Weg ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einhalten.

5. **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je freistehendes Einzel- oder Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (GFL) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

7. **Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW)

7.1 **Begrünung der Baugebiete**

In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

7.2 **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

7.3 **Dachbegrünung**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer stand-

ortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 12 cm betragen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

7.4 Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Deichschutzzone

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Lohausener Deich an. Die Bestimmungen der Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Düsseldorf sind zu beachten.

2. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne etc.), bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird erforderlich, wenn die Gebäudehöhe des zu errichtenden Gebäudes 51 m ü. NN überschreitet.

III. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich abwassertechnisch erschlossen. Es besteht keine Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW, da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 kanaltechnisch erschlossen wurde und nicht erstmals bebaut wird.

2. Altstandorte und Altablagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 6659 und 19225. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

3. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) hingewiesen.

4. Begrünung

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

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.

Betroffen sind die Pläne mit den Nummern:

- 5083/02 (Fluchtlinienplan)
- 5083/03 (Fluchtlinienplan)
- 5083/11 (Bebauungsplan)
- 5184/15 (Durchführungsplan).