

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 Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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).
Zu diesem Plan gehört als Bestandteil der Längenschnitt Nr.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sofern die erforderlichen Stellplätze auf dem von der Nutzung beanspruchten Grundstück vorgehalten werden

1.3 Unzulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

In den Vorgärten (Bereiche zwischen vorderer Baulinie und Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von privaten Stellplätzen, Garagen und Carports nicht zulässig. Private Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Abweichend von dieser Festsetzung sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen der Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 3-11 offene Stellplätze in den Vorgärten ausnahmsweise zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Wohngebäude im Plangebiet dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.

4. **Maximale Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Maximal 20% der nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser versiegelt werden.

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

Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. **Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 14 BauNVO)**

6.1 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die jeweils vorhandene Firsthöhe der Wohngebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen straßenseitigen Trauf- und Wandhöhen der Wohngebäude bei allen Um- und Neubaumaßnahmen beizubehalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hausgrundstücke Theodor-Mommsen-Straße 1-9. Bei Um- und Neubaumaßnahmen auf den Hausgrundstücken Theodor-Mommsen-Straße 1-9 ist die jeweils vorhandene gartenseitige Trauf- und Wandhöhe einzuhalten. Die straßenseitigen Wandhöhen sind innerhalb der vorgenannten Hausgruppe einheitlich auszuführen.

6.2 **Dachneigung und Dachform**

Den Anforderungen der Gestaltungssatzung Nr. 5380/36 entsprechend, sind die Dachflächen von Anbauten oder Wintergärten als von den Hauptdächern abgeschleppte Dächer mit einer Dachneigung von 28° oder als den Hauptdächern entgegengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° auszuführen.

Ausnahmsweise können die den Hauptdächern entgegengesetzten Pultdächer von Anbauten mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt werden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass in der entspre-

chenden Hausgruppe bereits Anbauten mit einer Dachneigung von 15° existieren.

Abweichend von diesen Festsetzungen sind die Dächer der straßenseitigen Anbauten der Gebäude Theodor-Mommsen-Straße 1-9 als den Hauptdächern entgegengesetzte Pulldächer (Grabendach) mit einer Dachneigung von 15° auszuführen.

6.3 Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die versiegelte Fläche (z.B. für Zuwegungen oder Abstellplätze für Abfallbehälter) darf einen Anteil von maximal 20% der gesamten Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen, mit Ausnahme von Abfallbehältern- und Verkleidungen, sind in den Vorgärten unzulässig.

6.4 Gestaltung von Stellplätzen und Garageneinfahrten

Private Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

6.5 Gestaltung von Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Höhe soll 3,00 Meter betragen. Die Dächer der Garagen und Carports sollen als Flachdächer errichtet werden. Die Flachdächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Für Carports ist als Material Holz und Stahl zu wählen. Geschlossene Abstellräume sind nur dann zulässig, wenn sie in Kombination mit den Carports errichtet werden.

6.6 Standplätze für Abfallbehälter

Außerhalb der Wohngebäude sind Standplätze und Aufbewahrungsschränke für Abfallbehälter durch Bepflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise

Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet ist die Gestaltungssatzung "Engländer-Siedlung" (Nr. 5380/36) vom 7. März 2000 verbindlich. Für den Geltungsbereich des B-Plans 5380/037 gelten über die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes

hinaus die Regelungen der Gestaltungssatzung "Engländersiedlung".

Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser

Der Planbereich liegt im durch Deich geschützten potenziellen Überflutungsbereich des Rheins. Aus diesem Grund ist bei einem Hochwasserereignis mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Bei Bauwerken, die in den Untergrund reichen, ist es daher sinnvoll, Maßnahmen gegen hoch anstehendes Grundwasser zu treffen.

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

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl.1, Seite 530) ergebenden Beschränkungen.