

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).

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 (////) 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.

$R'w_{res} \geq 35$ 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. $R'w_{res} \geq 35$ 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 Baufluchten (Baugrenzen) und der nordwestlichen bzw. der südöstlichen Plangebietsgrenze ist durchgängig die Höhenlage des natürlichen Geländeprofiles 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 Grundstückspartzen ≥ 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 lückenlos 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 27.03.1999 (BGBl. 1, S. 530) 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. Leitungstrasse

Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasser-Hauptsammler des Stadtentwässerungsbetriebs. Eine Schutztrasse mit einer Breite von 5,0 m ist zu beachten. Für die Gestaltung des Kreuzungspunktes der Hauptsammlertrasse 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.