

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 - Lindenbeck -

### A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

- Gemäß §9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
- Auf den gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
- Auf den gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe Seite 44 - 47).
- Die gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §9 (1a) BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.
- Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
- Gemäß §9 (1) Nr. 22 BauGB werden die mit den Ziffern 1 bis 12 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.
- Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 26.02.2002, Bericht Nr. VL 5966-6, folgende Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen getroffen:  
Entlang der L239 sind in dem Bereich zwischen der Stadtgrenze Düsseldorf und der Kantstraße aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles und einer ergänzenden Wand mit einer Höhe von mindestens 3,5 Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss des jeweils direkt angrenzenden Gebäudes vorzusehen. Im Bereich zwischen der Kantstraße und dem Lindenbecker Weg muss die Höhe von Wall/Wand mindestens 2,5 Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss betragen.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen.  
Für einzelne durch IVIVIVIV gekennzeichnete Bereiche gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie sie unter 6.4 auf Seite 17 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt sind: Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmen Seite etc.), Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und / oder Balkone, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Im gesamten Plangebiet sind für zum Schlafen geeignete Räume schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung der Räume nicht anderweitig sichergestellt ist.  
Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40%

Fensterfläche darstellt. Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

| Lärmpegelbereich<br>Wohnungen | erf. $R'_{w,res}$ | $R'_{w,Wand}$ | $R'_{w,Fenster}$ | Schallschutzklasse<br>der Fenster |
|-------------------------------|-------------------|---------------|------------------|-----------------------------------|
| II                            | 30 dB             | 35 dB         | 25 dB            | 1                                 |
| III                           | 35 dB             | 40 dB         | 30 dB            | 2                                 |
| IV                            | 40 dB             | 45 dB         | 35 dB            | 3                                 |
| V                             | 45 dB             | 50 dB         | 40 dB            | 4                                 |

8. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen (0 - 15 Grad) extensiv zu begrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan, Nr. 6.3.1, Seite 40-41).

9. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. In den mit B und C bezeichneten Bereichen sind Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,5 Meter, in dem mit F bezeichneten Bereich ist eine Ausnahme bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig.

### B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §25 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze besonders festgesetzten Flächen zulässig. Weiterhin sind - außer in den mit A bezeichneten Bereichen an der Ratinger Straße - Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze beziehungsweise zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder der erschließenden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche und der vorderen Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur der Grundstückerschließung (Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze. Siehe auch Festsetzung C6.

2. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr.25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. In den mit G bezeichneten Bereichen sind Überschreitungen bis zu 1,3 m zulässig.

3. Gemäß §14 (2) Satz 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.

4. Gemäß §16 (2) BauNVO werden für jedes Baufenster zwei Höhen über NN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt. Zwischen diesen Höhenwerten ist innerhalb des Baufenslers die Höhe für die einzelnen künftigen Bauabschnitte zu interpolieren. Als Bauabschnitte gelten aneinander gebaute Gebäude. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

5. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit B bezeichneten Bereichen die Firsthöhe maximal 9,5 m, in den mit C bezeichneten Bereichen maximal 9,8 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegen.

6. Gemäß §21a (2) BauNVO in Verbindung mit §9 (1) Nr. 22 BauGB sind außerhalb des Baugrundstücks festgesetzte Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze) zur Grundstücksfläche hinzu zu rechnen.

7. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baugrenzen der mit 1 gekennzeichneten Baufenster, die an Schutzstreifen für Hochspan-

nungsleitungen grenzen. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal eine Höhe von 3,5 m haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

8. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung eines Kellerersatzraumes bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Kellerersatzräume dürfen maximal eine Höhe von 3,0 m haben. Ein Kellerersatzraum ist ein Vorbau, der statt einer Unterkellerung des Gebäudes errichtet wird.

9. Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

### C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NRW (BauO NRW)

1. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Reihenhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

2. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Sofern bei Doppelhaushälften Dachaufbauten vorgesehen werden, müssen diese bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Für Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten gilt die jeweils festgesetzte Dachneigung nicht.

4. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempele wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Bei Doppelhaushälften sind die Drempele bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

5. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Erker, Dachaufbauten) ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst niedriger als der Hauptfirst liegt. Weiterhin sind Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung im Einzelfall bei freistehenden Gebäuden und Doppelhäusern möglich.

6. Gemäß §86 BauO NRW i.V.m. §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind Vorgartenflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Grundstückerschließung (Straße, Fußgängerbereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) und dem Baukörper. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A5 zulässig. Hier-von ausgenommen sind die mit A bezeichneten Grundstücke entlang der Ratinger Straße

#### Hinweise:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 - Lindenbeck - werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 59 - Ratinger Straße - sowie der Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 21 der ehemaligen Gemeinde Metzkausen, jeweils einschließlich aller Änderungen, aufgehoben.

Die Buchstaben A, B, C, F und G dienen als Bezeichnung für Baubereiche.

# Koordinatenverzeichnis

| Nr. | Rechts      | Hoch        | Nr.  | Rechts      | Hoch        |
|-----|-------------|-------------|------|-------------|-------------|
| P1  | 2565953.657 | 5681501.991 | P51  | 2565377.664 | 5681957.134 |
| P2  | 2565940.423 | 5681514.982 | P52  | 2565375.861 | 5681952.470 |
| P3  | 2565938.698 | 5681516.927 | P53  | 2565363.516 | 5681957.244 |
| P4  | 2565917.330 | 5681549.033 | P54  | 2565364.375 | 5681958.828 |
| P5  | 2565866.516 | 5681654.479 | P55  | 2565368.337 | 5681960.740 |
| P6  | 2565842.768 | 5681692.282 | P56  | 2565357.207 | 5681964.891 |
| P7  | 2565804.567 | 5681722.342 | P57  | 2565360.150 | 5681988.617 |
| P8  | 2565794.727 | 5681726.919 | P58  | 2565327.972 | 5682028.738 |
| P9  | 2565786.632 | 5681729.572 | P59  | 2565319.650 | 5682027.945 |
| P10 | 2565781.225 | 5681730.660 | P60  | 2565921.122 | 5681541.722 |
| P11 | 2565775.064 | 5681732.805 | P61  | 2565895.119 | 5681529.191 |
| P12 | 2565755.019 | 5681743.018 | P62  | 2565831.847 | 5681660.491 |
| P13 | 2565753.234 | 5681743.033 | P63  | 2565836.564 | 5681500.974 |
| P14 | 2565741.994 | 5681741.165 | P64  | 2565753.458 | 5681673.429 |
| P15 | 2565738.612 | 5681740.370 | P65  | 2565790.157 | 5681728.677 |
| P16 | 2565735.541 | 5681738.334 | P66  | 2565755.926 | 5681668.308 |
| P17 | 2565734.170 | 5681739.653 | P67  | 2565762.694 | 5681687.333 |
| P18 | 2565718.391 | 5681727.388 | P68  | 2565489.927 | 5681838.918 |
| P19 | 2565724.889 | 5681748.581 | P69  | 2565511.412 | 5681878.598 |
| P20 | 2565725.949 | 5681749.603 | P70  | 2565445.729 | 5681912.766 |
| P21 | 2565724.581 | 5681762.183 | P71  | 2565424.059 | 5681872.743 |
| P22 | 2565702.608 | 5681775.661 | P72  | 2565363.772 | 5681962.443 |
| P23 | 2565702.157 | 5681776.287 | P73  | 2565334.902 | 5681909.123 |
| P24 | 2565701.773 | 5681777.939 | P74  | 2565961.483 | 5681514.763 |
| P25 | 2565701.331 | 5681778.558 | P75  | 2565952.296 | 5681523.277 |
| P26 | 2565687.175 | 5681787.464 | P76  | 2565939.696 | 5681539.062 |
| P27 | 2565672.938 | 5681795.617 | P77  | 2565935.485 | 5681545.599 |
| P28 | 2565665.677 | 5681799.385 | P78  | 2565930.283 | 5681556.060 |
| P29 | 2565662.852 | 5681798.584 | P79  | 2565880.272 | 5681659.373 |
| P30 | 2565638.395 | 5681811.349 | P80  | 2565857.611 | 5681696.870 |
| P31 | 2565637.728 | 5681813.962 | P81  | 2565843.659 | 5681712.705 |
| P32 | 2565609.678 | 5681828.680 | P82  | 2565813.570 | 5681735.944 |
| P33 | 2565607.095 | 5681827.837 | P83  | 2565713.351 | 5681790.666 |
| P34 | 2565582.442 | 5681840.338 | P84  | 2565709.784 | 5681791.050 |
| P35 | 2565581.566 | 5681843.024 | P85  | 2565692.680 | 5681796.488 |
| P36 | 2565553.591 | 5681857.210 | P86  | 2565690.809 | 5681795.505 |
| P37 | 2565550.901 | 5681856.331 | P87  | 2565262.722 | 5681920.153 |
| P38 | 2565526.232 | 5681868.840 | P88  | 2565296.897 | 5681908.764 |
| P39 | 2565525.356 | 5681871.527 | P89  | 2565325.037 | 5681900.584 |
| P40 | 2565495.647 | 5681886.592 | P90  | 2565363.501 | 5681887.880 |
| P41 | 2565492.966 | 5681885.708 | P91  | 2565390.207 | 5681876.772 |
| P42 | 2565461.554 | 5681901.637 | P92  | 2565410.105 | 5681868.071 |
| P43 | 2565460.836 | 5681904.243 | P93  | 2565440.875 | 5681853.355 |
| P44 | 2565457.652 | 5681905.858 | P94  | 2565464.567 | 5681841.434 |
| P45 | 2565449.874 | 5681910.214 | P95  | 2565495.923 | 5681822.662 |
| P46 | 2565432.644 | 5681920.822 | P96  | 2565538.047 | 5681794.757 |
| P47 | 2565430.033 | 5681920.076 | P97  | 2565558.972 | 5681779.769 |
| P48 | 2565406.379 | 5681934.644 | P98  | 2565713.382 | 5681647.807 |
| P49 | 2565405.632 | 5681937.503 | P99  | 2565702.590 | 5681661.936 |
| P50 | 2565385.938 | 5681953.947 | P100 | 2565720.668 | 5681703.829 |
|     |             |             | P101 | 2565746.680 | 5681741.137 |