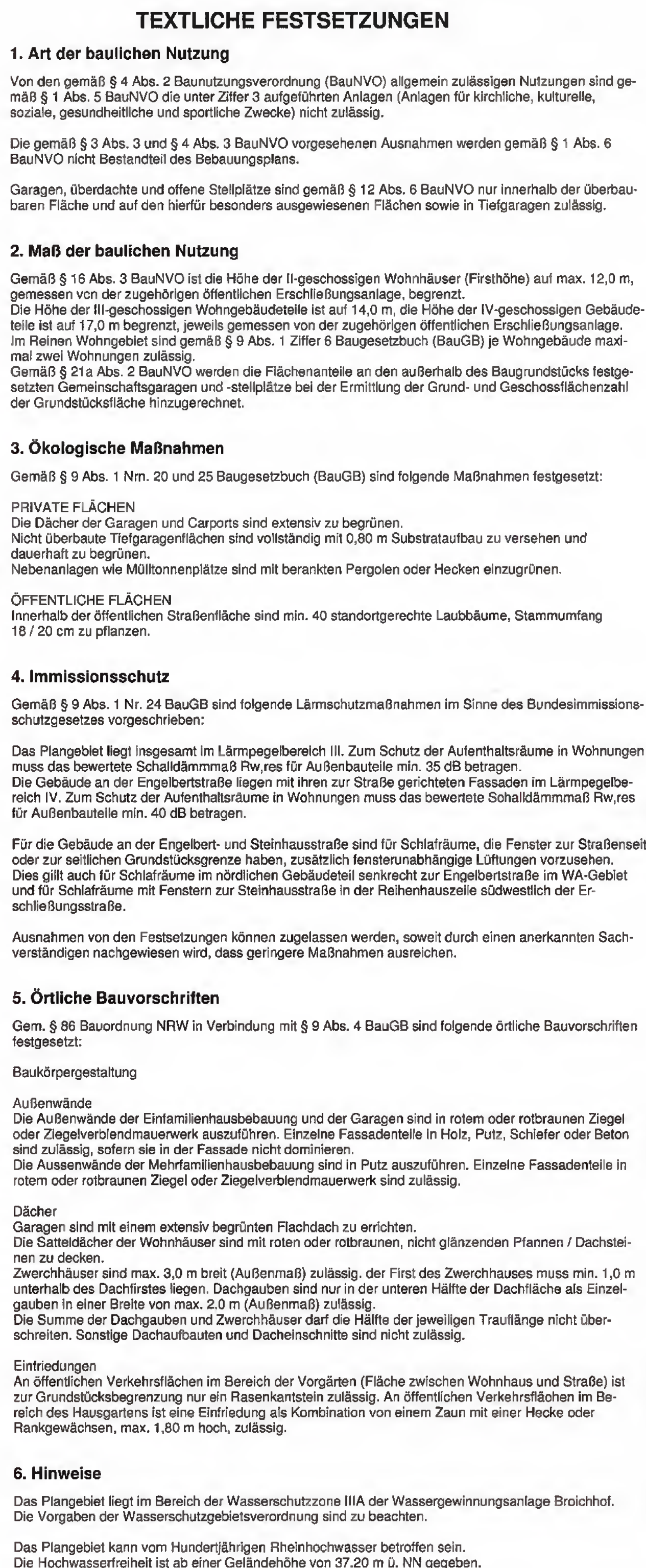




Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 10(2) BauGB vorgelegen.
(siehe Verlegung vom AZ)

Düsseldorf, den
Bezirksregierung Düsseldorf
Ist-Auftrag:

Gemäß § 10(3) BauGB ist die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf
worden.

Neues, den
-Ort Bürgermeier

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 43/10
- Furth-Mitte, Steinhaus- / Engelbertstraße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 27.06.2006 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die unter Ziffer 3 aufgeführten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Die gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der II-geschossigen Wohnhäuser (Firsthöhe) auf max. 12,0 m, gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, begrenzt.

Die Höhe der III-geschossigen Wohngebäudeteile ist auf 14,0 m, die Höhe der IV-geschossigen Gebäudeteile ist auf 17,0 m begrenzt, jeweils gemessen von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage. Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO werden die Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze bei der Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl der Grundstücksfläche hinzugerechnet.

3. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 Baugesetzbuch (BauGB) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

PRIVATE FLÄCHEN

Die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind vollständig mit 0,80 m Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze sind mit berankten Pergolen oder Hecken einzugrünen.

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

Innerhalb der öffentlichen Straßenfläche sind min. 40 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

4. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Das Plangebiet liegt insgesamt im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muss das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile min. 35 dB betragen.

Die Gebäude an der Engelbertstraße liegen mit ihren zur Straße gerichteten Fassaden im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muss das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile min. 40 dB betragen.

Für die Gebäude an der Engelbert- und Steinhausstraße sind für Schlafräume, die Fenster zur Strassenseite oder zur seitlichen Grundstücksgrenze haben, zusätzlich fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Dies gilt auch für Schlafräume im nördlichen Gebäudeteil senkrecht zur Engelbertstraße im WA-Gebiet und für Schlafräume mit Fenstern zur Steinhausstraße in der Reihenhausszeile südwestlich der Erschließungsstraße.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Baukörpergestaltung

Außenwände

Die Außenwände der Einfamilienhausbebauung und der Garagen sind in rotem oder rotbraunen Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk auszuführen. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren.

Die Aussenwände der Mehrfamilienhausbebauung sind in Putz auszuführen. Einzelne Fassadenteile in rotem oder rotbraunen Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk sind zulässig.

Dächer

Garagen sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu errichten.

Die Satteldächer der Wohnhäuser sind mit roten oder rotbraunen, nicht glänzenden Pfannen / Dachsteinen zu decken.

Zwerchhäuser sind max. 3,0 m breit (Außenmaß) zulässig. der First des Zwerchhauses muss min. 1,0 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) zulässig.

Die Summe der Dachgauben und Zwerchhäuser darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen Wohnhaus und Straße) ist zur Grundstücksbegrenzung nur ein Rasenkantstein zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedung als Kombination von einem Zaun mit einer Hecke oder Rankgewächsen, max. 1,80 m hoch, zulässig.

6. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Broichhof. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Das Plangebiet kann vom Hundertjährigen Rheinhochwasser betroffen sein. Die Hochwasserfreiheit ist ab einer Geländehöhe von 37,20 m ü. NN gegeben.