

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 332) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 Satz 2 Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2019 (GV. NRW. S. 421).

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 Erweiterung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauVO i. V. m. § 1 BauNV)

- Allgemein zulässig sind:
• Wohngebäude,
• Schank- und Speisewirtschaften,
• der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur im Erdgeschoss,
• nicht störende Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmen können zugelassen werden:
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNV)

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNV, § 2 Abs. 2 und § 99 BauO NRW)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO bis zu 0,8 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO bis zu 0,9 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO bis zu 1,0 überschritten werden.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauVO i. V. m. § 89 BauO NRW)

- Die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die minimale und die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.
• Treppentürme und Fahrstuhlschächte sowie technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m; sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunter liegenden Gebäudeoberfläche zurückzusetzen;
• Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 1,00 m können ausnahmsweise ohne Rücksprache von der darunter liegenden Gebäudeoberfläche zugelassen werden;

Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf in den Allgemeinen Wohngebieten 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNV)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
• Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen;
• unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden;

- Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
• überdeckte Hausengänge bis 1,50 m Tiefe;
• Nebenanlagen gemäß § 14 BauNV, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung;
• untergeordnete Bauteile.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNV)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist jeweils über die gesamte Längsrichtung der jeweiligen überbaubaren Fläche, entsprechend der in der Planzeichnung eingezeichneten Signatur, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 BauO NRW)

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Tiefe der Abstandflächen generell auf 0,4 H der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke der Stadt Düsseldorf sowie mit einem Fahrrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

9.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

9.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (III) und Kennzeichnung Bp73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig.

9.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (III) und Kennzeichnung Bp88 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel kleiner oder gleich 62 (dB) verfügt.

9.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offene Fenster und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (III) und Kennzeichnung Bp88 oder Bp73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.1.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

9.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

- a) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793 - 1 (Ausgabe November 1997; Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallsorption DL >= 8 dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und offenen Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschritten werden.

b) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzubauen. Die Schalldämmung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DL > 24 dB und der Schallsorption DL > 8 dB.

c) Erforderliche Bodendämmungen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

d) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissions-Schutzverordnung eingehalten werden.

e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 9.3 a) bis 9.3 c) zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Berechnungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

11. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 26 b BauGB)

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete

a) Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Begrünung dauerhaft zu begrünen.

b) Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 26 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm oder Solitärgehölze mit einer Höhe von mindestens 175 cm zu pflanzen.

c) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

d) Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 65 cm starken Bodensubstratschicht zuzugig einer Drainschicht von 10 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

e) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

f) Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 26 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm oder Solitärgehölze mit einer Höhe von mindestens 175 cm zu pflanzen.

g) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

h) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

i) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

j) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

k) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

l) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

m) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

n) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

o) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

p) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

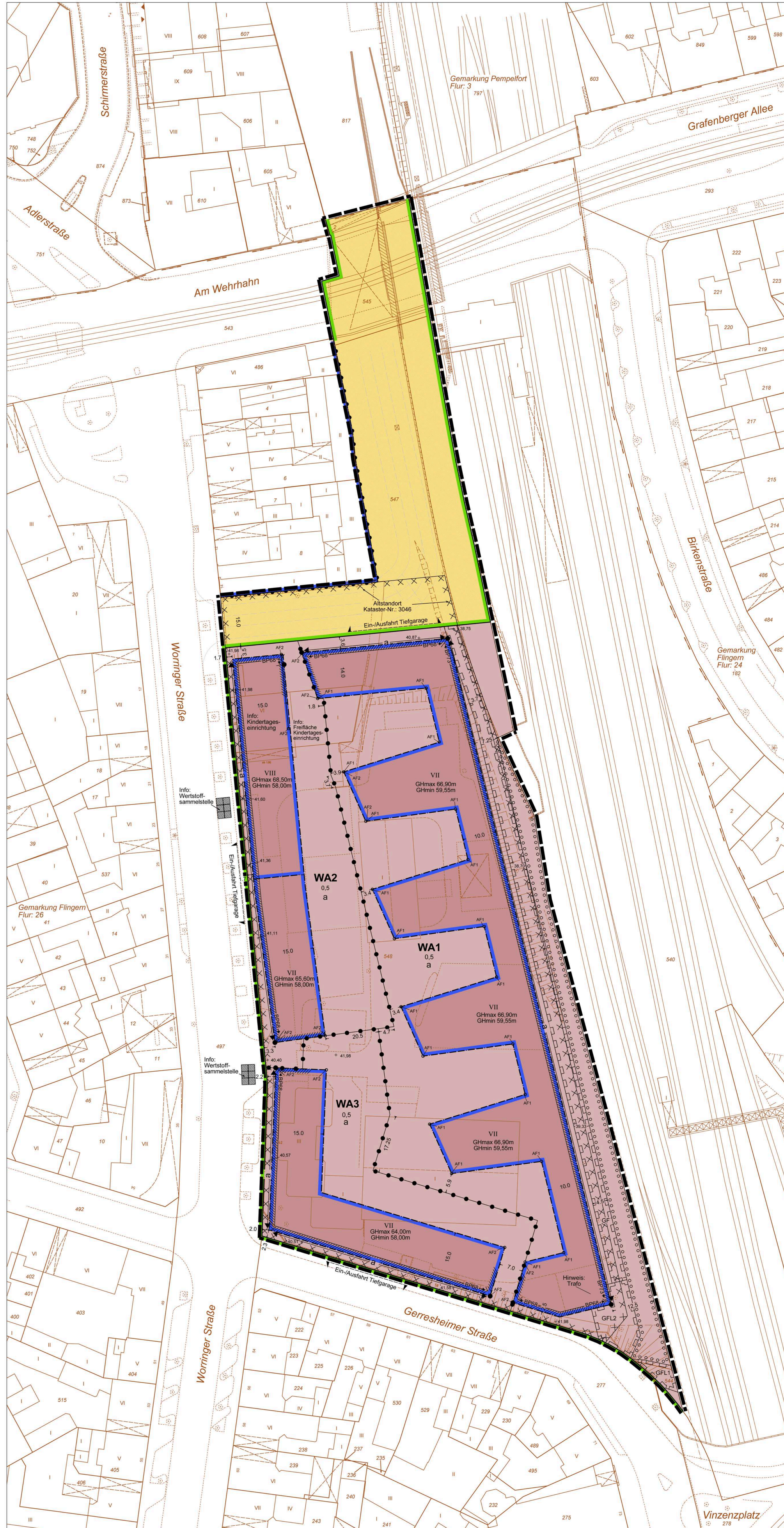
q) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

r) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

s) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

t) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

u) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 2025 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.



PLANMERKLE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem KATSTER 89 UTM 32 N	BEGRÜNZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
<p>Stand der Planunterlagen: März 2018 Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32 N</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	<p>Kleinstenlosgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Urbane Gebiete Kerngebiet Gewerbegebiet einwegseitiges Gewerbegebiet Industriegebiet Sonstiges</p>	<p>Zahl der Vollgeschoss Mischtypen zweifelh. Mindest- und Höchstmaß Grundstückszahl Gesamtschichtzahl Bausummenzahl Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Maximale Wandhöhe</p>	<p>offene Bauweise geschlossene Bauweise abgewinkelte Bauweise Kennzeichnung der jeweiligen Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 11.1.3 nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig einseitig zulässig einseitig zulässig einseitig zulässig einseitig zulässig einseitig zulässig</p>	<p>Streifenverkehrsflächen Ein- und Ausfahrtrichtungen für Tiefgaragen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zugang und Abgang Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 11.1.3 Info: Werstoff-sammelstelle (Altpapier, Altpilz, Getreideschädel)</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf
Bebauungsplan Nr. 01/005
-Worriinger Straße / Gerresheimer Straße (Baufeld A)-
Maßstab: 1:500