

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 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 Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bewohnern des Gebietes dienen.

2. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten nur auf den dafür fest-gesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Der Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NN ist die jeweilige höchste Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist dabei der obere Abschluss der Attika.

3.2 Die absolute Höhe der Staffelgeschosse darf von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut max. 3,50 m betragen.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist geschlossen zu bauen.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,60 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassen,
- Balkone, wenn die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tier-haltung,
- Abfall- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze,
- Gerätschaften, Gerätschaften,
- Fahrradabstellanlagen,
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und deren Einhausungen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

8.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffuren (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), 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 nicht unterschritten wird.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), 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 nicht unterschritten wird.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt $B_{p} \geq 58$ dB(A) - ≤ 62 dB(A) tags.

Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

8.2 Tiefgarageneinfahrten

Zufahrten und Rampen müssen eingehaut werden. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-L 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzvorrichtungen an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung $DLR > 24$ dB sowie eine Schallabsorption $DLA > 8$ dB aufweisen. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken bis 10 m in die Öffnung hinein absorbierend auszuführen (mittlerer Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$).

8.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 zugelassen werden, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Begrünung des Baugebietes

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Bodendeckern, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 250 m² Vegetationsfläche ist ein hochstammiger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang 2025 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Erhaltene Bäume können angerechnet werden.

9.2 Tiefgaragendecken

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

9.3 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Foto-voltalanlagen.

9.4 Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Gestalterische Festsetzungen

(§ 89 BauO NRW)

10.1 Dachformen

Als Dachformen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad zulässig.

10.2 Staffelgeschosse

Oberhalb der obersten Vollgeschosse sind nur Geschosse zulässig, die um mind. 1,50 m gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 4 km-Kreises um den Flughafenbezugs punkt. Die zustimmungsfähige Bauhöhe beträgt 61 m ü. NN. Bauvorhaben, die nach § 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich nach § 18 a LuftVG von Flugsicherungsanlagen des Düsseldorfer Flughafens International. Bei Bauhöhen, die die ortstypischen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF).

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzbereiches Am Städt der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzbereichsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

III. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Begrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 9.2 und 9.3 müssen mindestens den Anforderungen der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (FLL-Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen.

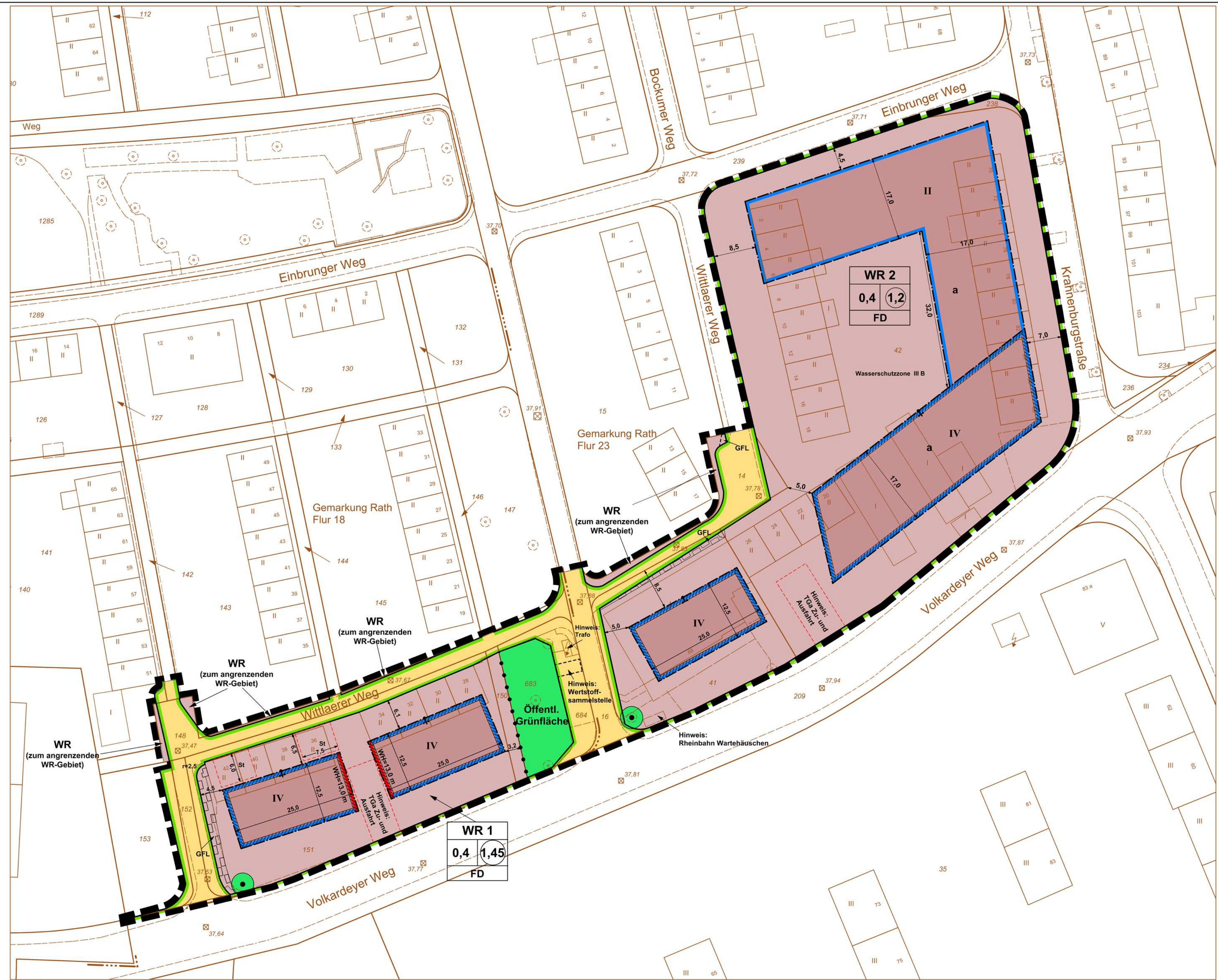
3. Artenschutz

Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren oder brütenden Vögeln während Abrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5583/19 (Bebauungsplan)
- 5583/19 (Bebauungsplan)



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	
Stand der Planunterlage: September 2017	Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN2016_NHN-Höhen (HST 170)	
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze	Arkte, Durchfahrt, offene Halle
Flurgrenze	Baum
Flurstücksgrenze	Geländehöhe in Meter über NNH
Gebäudegrenze	
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)	
Bundesstraße mit Nummer	B 326
Landstraße mit Nummer	L 228
Kreisstraße mit Nummer	K 7

BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)		
Baulinie	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche		
Baugrenze	Kleinsiedlungsgebiet	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	reines Wohngebiet	z.B. III	geschlossene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung	allgemeines Wohngebiet	z.B. III	abweichende Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	besonderes Wohngebiet	z.B. III-IV	nur Einzelhäuser zulässig
	Dorfgebiet	Grundflächenzahl	nur Doppelhäuser zulässig
	Mischgebiet	Geschoßflächenzahl	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	urbanes Gebiet	Baumassenzahl	nur Hausgruppen zulässig
	Kerngebiet	Gebäudehöhe	
	Gewerbegebiet	Mindestwandhöhe	
	eingeschränktes Gewerbegebiet	Maximale Wandhöhe	
	Industriegebiet		
	Sondergebiet		

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen
Garagengeschoss
Oberkante über
Straßenhöhe in Meter über NNH
Außenkante Tiefgarage
Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)
z.B. Ga, Gg, OK, AK TGA
erf. zul.

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung Baunutzungsverordnung § 53 (BauNVO) 55 dB(A) nachts
zu erhaltende Bäume

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung Baunutzungsverordnung § 53 (BauNVO) 55 dB(A) nachts
zu erhaltende Bäume

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung Baunutzungsverordnung § 53 (BauNVO) 55 dB(A) nachts
zu erhaltende Bäume

Angefertigt: Düsseldorf den 26.09.2018

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Katasteramt
Im Auftrag

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 18.11.2018 wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 18.11.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.10.2018.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.09.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.09.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.09.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 18 vom 29.09.2018 in der Zeit vom 09.09.2018 bis einschließlich 14.05.2019 öffentlich ausliegen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.09.2018 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 18 vom 29.09.2018 in der Zeit vom 09.09.2018 bis einschließlich 14.05.2019 öffentlich ausliegen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 19.09.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Beschluss des Rates vom 19.09.2019 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit der Begründung sind II. Bekanntmachungsanordnung vom 26.09.2019 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 40 vom 05.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den 27.09.2018

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt
Düsseldorf

Bebauungsplan
Nr. 06/001

Nördlich Volkardeyer
Weg

Maßstab: 1:500