

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/015 – Weiße Siedlung Golzheim Stadtbezirk 1 - Stadtteil Golzheim

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (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).

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind nur Wohngebäude

Ausnahmsweise können Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zugelassen werden.

1.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ im WR 2, 3 und 5.1 bis 5.3 sowie im WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von max. 0,4 überschritten werden.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte GRZ im WR 1, 4 und 6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von max. 0,5 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a** für die Grundstücke Albrecht-von-Hagen-Platz 1 und 2, Karl-Kleppe-Straße 9 sowie Erwin-von-Witzleben-Straße 17 und 24 ist wie folgt definiert: Die Gebäude müssen in offener Bauweise als Einzelhäuser errichtet werden. Jedoch darf jeweils ohne seitlichen Grenzabstand bis an die westliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Zwischenbauten sind mit einem Flachdach auszubilden, um den Charakter von Einzelhäusern zu bewahren.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Fensterlaibungen oder Dachüberstände ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 50 cm zugelassen werden.

Ausnahmsweise dürfen Terrassen Baulinien um bis zu 3,0 m überschreiten.

3.3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen jedoch nur in einem seitlichen Bauwuch der Gebäude zugelassen werden. Die Stellfläche auf einer Garagenzufahrt ist als Stellplatz zu werten.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BauO NRW)

Für folgende Grundstücke gelten abweichende Bestimmungen bezüglich der Abstandsflächenregelungen:

Hermann-Weill-Straße 6, Erwin-von-Witzleben-Straße 27, Karl-Kleppe-Straße 5, 5a und 10, Leo-Statz-Straße 1 sowie Wirmerstraße 3. Hier kann die Mindestbreite der Abstandsflächen von 3m unterschritten werden. Mindestabstände, die sich aus Gründen des Brandschutzes ergeben, sind jedoch einzuhalten.

5. Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der eingezeichnete Höhenpunkt, der auf dem Baugrundstück selbst, auf der Grundstücksgrenze oder direkt vor der Grundstücksgrenze liegt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten WR 1-6 und im WA ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn

- der erforderliche Stellplatz im seitlichen Bauwuch des Hauptgebäudes nachgewiesen werden kann und
- keine öffentlichen Belange (z.B. Denkmalschutz) entgegenstehen.

7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit ‚GL‘ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt zu belasten.

Eine Bebauung oder Bepflanzung der mit ‚GL‘ gekennzeichneten Fläche ist unzulässig.

Ausnahmsweise kann eine Bebauung oder Bepflanzung der mit ‚GL‘ gekennzeichneten Fläche zugelassen werden, wenn der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Düsseldorf dem Vorhaben zustimmt.

8. Begrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 BauO NRW)

8.1. Vorgartenbegrünung

Vorgärten sind durch Pflanzung von Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zuwege und Zufahrten zulässig.

8.2. Dachbegrünung

Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW)

9.1. Generelle Gestaltungsvorschrift

Errichtungen und Änderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen haben sich bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Fassadengestaltung (einschließlich Dach) der vorhandenen Bebauung anzupassen.

9.2. Spezielle Gestaltungsvorschriften

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für alle Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme eingetragener Denkmäler.

Hinweis:

Änderungen an der Gestaltung der Denkmäler bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

9.2.1. Fassaden

Von außen sichtbare Flächen sind in Mauerziegeln, weiß geschlämmt auszuführen und als Lochfassaden zu gestalten.

9.2.2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen, altfarbenen (RAL 8019) oder matt anthrazitfarbenen (RAL 7021) engobierten Hohlfalzziegeln auszuführen.

9.2.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden (2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die straßenseitige Gebäudetraufe muss als durchgehende horizontale Linie ausgebildet sein und darf nicht durch Dachaufbauten oder durch Gebäudeteile, wie zum Beispiel Dachgaubenkonstruktionen, Zwerchgiebel, Fensterkonstruktionen oder Eingangsüberdachungen, durchbrochen werden.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, dürfen in ihrer Gesamtlänge im WR 3, WR 4, WR 5.3, WR 6 und im WA 50 % und im WR 1 und WR 2 75 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Im WR 5.1 und 5.2 sind Dachgauben ausgeschlossen.

Bei Dachgauben sind die geneigten Dachflächen in der Dacheindeckung des Hauptdaches auszuführen. Alle übrigen Flächen sind in Naturschiefer auszuführen.

9.2.4. Solartechnik

Solartechnik wird in Ausnahmefällen in Form von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder zur Unterstützung des Heizsystems an den dem öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen zugelassen, wenn keine öffentlichen Belange (wie z.B. Denkmalschutz) entgegenstehen. Die Anordnung muss Bezug zu den darunter liegenden Öffnungsachsen haben und sie müssen sich in der Form und Höhenlage an den Dachflächenfenstern orientieren (gilt nicht für Baudenkmäler).

9.2.5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen, auch wenn sie nicht auf der Grundstücksgrenze liegen, sind in Ziegelmauerwerk, 0,9 m hoch, weiß geschlämmt, mit kleinformatischen, altfarbenen (RAL 8019) oder matt anthrazitfarbenen (RAL 7021) engobierten Hohlfalzziegeln - nach innen geneigt - abgedeckt auszuführen.

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die an das Grundstück angrenzende Straßen- oder Gehwegshöhe.

9.2.6. Abgrabungen

Die Belichtung und Belüftung von Räumen im Kellergeschoss sind nur in Form von Lichtschächten bodengleich mit einer maximalen Größe von 2,0 m Breite x 1,0 m Höhe x 0,7 m Tiefe zulässig. Abgrabungen in Form von Kellerabgängen oder Lichtschächten sind nur bis zu einer maximalen Fläche von 10 m² pro Grundstück zulässig. Sonstige Abgrabungen sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Da das Plangebiet unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt, bedürfen Bauwerke, welche eine Höhe von 61 m über NN überschreiten, Baugenehmigungsverfahren einer luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf.

III. Kennzeichnung

Altstandort 3643 znd 10174

Der Altstandort AS 3643 befindet sich in den Reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 sowie in einem Teil der öffentlichen Grünanlage zwischen Rotterdammer Straße, Paul-von-Hase-Straße, Erich-Höpner-Straße und Karl-Kleppe-Straße.

Der Altstandort AS 10174 befindet sich in weiten Teilen der Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2.