

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der reinen Wohngebiete (WR) **(§ 3 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind nur Wohngebäude.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

2.1 In den Gebieten WR 1, WR 2 sind Garagen nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die in den Gebieten WR 1 und WR 2 festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhe der maßgeblichen Erschließungsstraße.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

4.1 Die als öffentliche Grünfläche (Fläche für Renaturierung) festgesetzte Fläche ist entsprechend der Fachplanung der Stadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb, naturnah auszubauen.

Hinweis:

Für den Ausbau ist ein Verfahren gemäß § 31 WHG erforderlich.

4.2 Fläche „A“

Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch die öffentliche Verkehrsfläche der Gebiete WR 1 und WR 2 folgendes durchzuführen:

Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unterbau zu entsiegeln. Die freigemachten Flächen sind mit kulturfähigem Unter- und Oberboden anzudecken. Standortgerechter Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Auf 1/3 der Fläche sind gruppenweise heimische Laubsträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. 2/3 der Fläche ist mit einer Wildrasenmischung einzusäen und jährlich zweimal zu mähen.

4.3 Fläche „B“

Auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch die Gebiete WR 1 folgendes durchzuführen:

Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unterbau zu entsiegeln. Die freigemachten Flächen sind mit kulturfähigem Unter- und Oberboden anzudecken, so dass durchgängig mindestens 1 m durchwurzelbare Bodendeckung zur Verfügung steht. Die Fläche ist mit standortgerechten Forstgehölzen aufzuforsten.

4.4 Fläche „C“

Auf der mit „C“ gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch das Gebiet WR 2 folgendes durchzuführen:

Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unterbau zu entsiegeln. Die Fläche ist im Rahmen der Renaturierung des Eselsbaches entsprechend der Fachplanung des Stadtentwässerungsbetriebes, Abteilung Wasserbau, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

5. Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW)

5.1 In den WR-Gebieten ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten und nach Eingriffen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung neu zu begrünen. Es sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Baumarten: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Wildkirsche), Obstbaum.

Andere Baumarten oder großkronige Laubbäume sind bei geeigneten Standortbedingungen zulässig. Vorhandene erhaltenswerte Laubbäume werden auf die Anzahl nachzuweisender Baumpflanzungen angerechnet.

5.2 In den WR-Gebieten sind die Dächer der Garagen vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

6. Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücksflächen erforderlichen Böschungen sind von der Straßenbegrenzungslinie aus bis zu einer Tiefe von 2 m auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.

7. Gestaltung baulicher Anlagen in den Gebieten WR 1 und WR 2
(§ 86 BauO NRW)

7.1 Material und Farbe

Doppelhäuser sind bezüglich Fassade und Dach einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

7.2 Die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben bzw. die Summe der Breiten aller in der Flucht der Außenwände in das Dach hineinreichenden Giebel dürfen auf der vorderen und auf der rückwärtigen Gebäude-seite jeweils 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Wohnebene des Dachgeschosses zulässig.

II. Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen.