

Das **Änderungsverfahren in grüner Farbe** ~~Dieser Plan~~ enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur **Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)** ~~Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 24.12.2006 (BGBl. I 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).

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. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i.V. mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Mischgebiet 1 (MI₁) (§ 6 i.V. mit § 1 BauNVO ~~und § 15 BauNVO~~)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe **nur** in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

3. Mischgebiet 2 (MI₂) (§ 6 i.V. mit § 1 BauNVO und § 15 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

**4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_(e)
(§ 8 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO und § 15 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe **nur** in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Bordelle
- Vergnügungsstätten

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) und in den seitlichen Grenzabständen zu den Gebäuden bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.2 Im MI₁ sind Stellplätze nur außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich des Innenhofes, als Tiefgarage und auf der ~~östlich~~ westlich davon gelegenen Stellplatzanlage zulässig.
- 5.3 Im MI₂ sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und als Tiefgarage zulässig.
- 5.4 Im GE_(e) sind Stellplätze nur auf der im Plan festgesetzten Fläche, erdgeschossig innerhalb der überbaubaren Fläche und als Tiefgarage zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

- 6.1 Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wand- oder Gebäudehöhe ist die jeweilige Straßenanschnittshöhe oder Erschließungsfläche (GFL) in Gebäudemitte.
- 6.2 ~~Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Lärmschutzwand ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Gebäude im Süden des WA-Gebietes.~~

7. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, ~~Keller- und Sockelgeschossen~~ sowie Garagengeschosse werden auf die festgesetzte Geschossfläche nicht angerechnet.

8. ~~(entfällt)
Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~

~~Werden Garagen oder Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen im Erd-, Sockel-, Garagen- oder Kellergeschoss errichtet, dürfen diese nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt haben.~~

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

- 9.1 Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 9.2 Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1** An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 13 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgebli. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erf. R' _w , res des Außenbauteils	
			Wohnräume	Büroräume
	dB(A)		dB	dB
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 2 - L 3	71 - 75	V	45	40
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 9	71 - 75	V	45	40
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	66 - 70	IV	40	35
L 12 - L 13	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebli. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. R'_{w,res} für Wohnräume 35 dB, erf. R'_{w,res} für Büroräume 30 dB).

In Wohnungen sind Aufenthaltsräume, deren Fenster sich ausschließlich zu Fassaden mit Lärmpegelbereich V orientieren, unzulässig.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV besitzen, bei Schlafräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder V besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.

h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

10.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung $DL_R > 24$ dB und eine beidseitige Schallabsorption $DL_a \geq 4$ bis 7 dB aufweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

10.3 In allen Baugebieten gilt:

- 1. An den Fassaden von Gebäuden, die an Rampen von Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig.**
- 2. Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend nach ~~den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen)~~ auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen, d. h. $\Delta L_{A, \alpha, Str.} \geq 8$ dB.**
- 3. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen eingehalten werden.**

10.4 Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nach Süden orientierte Wohnräume in den Mischgebieten und das östlich dazu gelegene, südliche Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes,

können erst dann bezogen werden, wenn im GE(e)-Gebiet eine durchgehende, mindestens 12 Meter hohe Bebauung realisiert ist. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Fertigstellung der Gebäude wird das Datum der Bauabnahme durch die Stadt Düsseldorf festgesetzt.

Die Wohnnutzung in den beiden Baufeldern im Osten und im Süden des WA-Gebietes ist erst dann zulässig, wenn die im Plangebiet festgesetzte Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze vollständig errichtet worden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist Fertigstellung der Lärmschutzwand.

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

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen sind dann zulässig, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

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

12.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch eine strukturreiche Mischvegetation aus einheimischen Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu ersetzen.

12.2 Auf Tiefgaragendecken ist, soweit diese nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen.

12.3 In allen Gebieten sind Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

12.4 Die festgesetzten privaten Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster so anzulegen, dass der begrünbare Fugenteil mindestens 30 % beträgt.

12.5 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist an der Westseite auf je zwei Meter Wandlänge mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze, Mindestqualität Strauch, Container- oder Topfballen, Höhe 40-60 cm dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

13. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 13.1** Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbe zu errichten.
- 13.2** Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten.
- 13.3** Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 30 % und die Summe aller in das Dach hineinreichender Giebel und Gauben darf 50 % der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.
- 13.4** Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.
- 13.5** Aneinander gebaute Garagen oder Carports - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Wird an eine bestehende Anlage angebaut, so sind deren Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.
- 13.6** Müllstandplätze im Freien und Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.
- ~~**13.7** Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselnder Werbung oder bewegtem Licht nicht zulässig.~~

II. Hinweise:

Überprüfung auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern

Da eine Luftbildauswertung nach Bombenblindgängern in einem Teil des Plangebietes nicht möglich war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Baudenkmäler

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die Baudenkmale Owensstraße 1-15 und 8-10, Portastraße 1-15 und 2-18, Teutoburgstraße 1-11 und 2-12, Heyestraße 149-173 und Morper Straße 3-17 d. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Siedlung der Glashütte, die sogenannte "Neustadt Gerresheim".

Für geplante Gebäude, die sich in direkter Nachbarschaft zu Baudenkmalen befinden, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DschG NW beantragt werden.

III. ~~Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)~~

~~Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Fluchtlinienplan 6076/18 aufgehoben.~~

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan (Fluchtlinien- oder Durchführungsplan) durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen ist der

Fluchtlinienplan Nr. 6076 / 018.