

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ge-ändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekannt-machung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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.

I. Textliche Festsetzungen

1. Baugebiete

1.1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

- 2.1. Die Höhenlage der Unterkante von Fundamenten ist wasserwirtschaftli-chen Erfordernissen unterworfen. Die natürlichen Deckschichten müs-sen in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben.

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen 1-9 ergeben sich folgende Einbindetiefen:

Flächen Nr.	max. zulässige Einbindetiefe (m ü. NN)
1	33,5
2	34
3	33,4
4	33,8
5	35,2
6	34,3
7	33,3
8	33,4
9	33,6

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Mindestmächtigkeit der natürlich gewachsenen Deckschichten von 0,5 m erhalten bleibt.

- 2.2. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 46,7 m ü. NN betragen. Es können Ausnahmen für technische Aufbauten, wie z.B. Fotovoltaikanlagen, erteilt werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den östlichen beiden Baugebieten WA 2, in denen eine abweichende Bauweise („a“) festgesetzt ist, sind die Baukörper als durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird
- nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 3 m überschritten wird
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.

**5. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)**

- 5.1. In den Baugebieten WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.**
- 5.2. In den Baugebieten WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.**

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

- 6.1. Die als G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.**
- 6.2. Die als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger sowie mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.**

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

- 7.1. An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur (////) und Nummerierung gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.**

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w, res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro-räume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	66 - 70	IV	40	35

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

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht unterschritten wird.

- 7.2. An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (IIII) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen stehen, ist im 2. Obergeschoss der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.
- 7.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 6 m über Geländeoberkante müssen den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (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 $R'_{w} = 24$ dB gemäß DIN 4109 aufweisen.
Gebäude oder bauliche Anlagen können die Lärmschutzwand teilweise ersetzen, sofern sie mindestens das gleiche Schalldämmmaß gewährleisten. Versprünge der Lärmschutzwand sind bis zu zwei Meter zulässig.
- 7.4. An Gebäudefronten, die an den Baulinien stehen, ist in allen Geschossen der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.
- 7.5. Sofern die Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß Nrn. 7.2 bis 7.4 vollständig umgesetzt werden, sind die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß Nr. 7.1 entbehrlich.
- 7.6. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1. 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 Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).
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 Fotovoltaikanlagen.**
- 8.2. In den Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.**
- 8.3. In der südlich der Lärmschutzwand gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine strukturreiche Mischvegetation anzupflanzen.**
- 8.4. Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Standorten für anzupflanzende Bäume sind Laubbäume (z.B. Spitzahorn oder Kaiserlinde) als 4 x verpflanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss je Baumstandort mindestens 8 m² betragen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausbauplanung verschoben werden.**
- 8.5. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.**

Hinweis:

Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

- 9. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwände gemäß Festsetzung Nr. 7.3 errichtet worden sind.**

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vom

Erdgeschoss bis einschließlich 2. OG an den Straßen abgewandten Fassaden in WA 2 und an allen Fassaden in WA 1 sichergestellt ist.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des sog. 6-km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

Hinweis:

Gemäß den Vorgaben des zuständigen Fachamtes können im Bauantragsverfahren bei der Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades für befahrene Flächen (Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belebter Bodenzone zu 10%, großfugiges Pflaster mit belebter Bodenzone in Rasenfugen (3-5 cm) zu 30%. Für nicht befahrene Flächen (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiges Pflaster oder Splittfugenpflaster zu 30%, Holzterrassen zu 50%.

III. Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein minimaler Grundwasserflurabstand von 1-2 m, in manchen Bereichen von 2-3 m vor. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 34,5 m ü. NN können die Grundwasserstände Werte bis 33,5 m ü. NN erreichen. Die hohen Grundwasserstände und das drückende Grundwasser sind bei der Planung zu beachten.

2. Altstandorte und Altablagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit den Kataster-Nrn. 6663. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

3. **Kampfmittel**
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen.
4. **Artenschutz**
Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, auf Sommerquartiere von Fledertieren zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.
5. **Niederschlagswasser**
Gemäß § 44 LWG (Beseitigung von Niederschlagswasser) Absatz 2 legt die Stadt Düsseldorf fest, das Plangebiet in Form einer Trennkanalisation abwassertechnisch zu erschließen und das Niederschlagswasser über die vorhandene äußere Erschließung in ein Gewässer (Angerbach) einzuleiten.
6. **Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der

Bebauungsplan Nr.: 5487/01.