

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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf) bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Wohngebäude im entsprechend gekennzeichneten Bereich,
- Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im entsprechend gekennzeichneten Bereich,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

### **2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze im Urbanen Gebiet (MU) sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Ausgenommen sind die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der KiTa, die auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze vorzusehen sind.

### **3     Nebenanlagen** **(§ 14 BauNVO)**

Anlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

### **4     Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1    Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgarage, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 1,0 überschritten werden.

#### **4.2    Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Die jeweilige Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe 4,0 m in den Bereichen, die in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen (technische Aufbauten) gekennzeichnet sind;
- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m in den überbaubaren Flächen, die mit einer maximalen Gebäudehöhe von 58,60 m sowie 55,30 m gekennzeichnet sind, außerhalb der Bereiche, die in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen (technische Aufbauten) gekennzeichnet sind. Diese Aufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Grundfläche dieser Aufbauten auf den Dachflächen darf 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten;
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen;
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Diese Anlagen sind von der Flächenbegrenzung der Dachaufbauten ausgenommen.

### **5     Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen sowie ihrer Ein- und Ausfahrten
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden, nur innerhalb der unterbaubaren Fläche zulässig.

Baugrenzen dürfen durch Balkone in den mit B-B gekennzeichneten Fassadenabschnitten bis zu 2,0 m überschritten werden.

Baugrenzen dürfen durch Balkone in den mit B\*-B\* gekennzeichneten Fassadenabschnitten nur durch Balkone überschritten werden, wenn durch einen Baumsachverständigen festgestellt wurde, dass die Baumkronen der festgesetzten Bestandsbäume dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Es können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdachte Hauseingänge;
- untergeordnete Bauteile.

#### **6     Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den überbaubaren Flächen entlang der Völklinger Straße ist über die gesamte Längserstreckung, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

#### **7     Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindesttiefe der Abstandflächen im Baugebiet wie folgt reduziert:

- AF1-AF1 auf 3 m;
- AF2-AF2 auf 10 m;
- AF3-AF3 auf 12 m.

#### **8     Fläche für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, für Fahrzeuge des Entsorgungsträgers und für Notfallfahrzeuge zu belasten.

Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit GF 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und für Notfallfahrzeuge zu belasten.

**9     Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)**

**9.1     Passiver Schallschutz**

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

**9.1.1** An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) verfügt.

**9.1.2** An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 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 gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

**9.1.3** An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, 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 gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

**9.1.4** Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt  $BP \geq 58$  dB(A) und  $BP < 63$  dB(A) tags.

**9.2** Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.1.1 bis 9.1.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

**9.3     Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**

a) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches

Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption  $DL_a \geq 8$  dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und öffnenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

- b) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung  $DLR > 24$  dB und der Schallabsorption  $DL_a > 8$  dB.
- c) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 9.3 a bis 9.3 c zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

- d) Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.  
Ausnahmsweise können abweichende Entlüftungen und Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

## **10 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)**

Die Aufnahme der schutzbedürftigen Nutzungen, die als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zugelassenen in den überbaubaren Flächen des Urbanen Gebietes festgesetzt sind, ist solange unzulässig, bis die Bebauung im Bereich der abweichenden Bauweise nach Nr. 6 dieser textlichen Festsetzungen bis zu einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen als Mindestmaß durchgehend geschlossen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade fertiggestellt worden sein.

## **11 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **11.1 Erhaltung von Bestandsbäumen**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **11.2 Begrünung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen**

Innerhalb der mit GF 1 und GF 3 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt mindestens 16 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe und einem Substratvolumen von 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort zu pflanzen.

#### **11.3 Begrünung der nicht überbauten Flächen**

Im Innenbereich des östlichen Baublocks sowie in der Fläche zwischen den westlichen und nördlichen äußeren Baugrenzen dieses Blocks und der mit dem Geh- und Fahrrecht Nr. 3 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 % der nicht überbauten Fläche als Grünfläche, einschließlich der begrünbaren Flächenbefestigung für die Feuerwehr, anzulegen. Ausgenommen sind die Außen- und Erschließungsflächen der Kindertageseinrichtung und privaten Erschließungsflächen sowie die privat genutzten wohnungsnahen Terrassenflächen und private Spielflächen. Die Grünflächen sind mit einer Vegetation aus Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

#### **11.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **Fläche 1**

Die Fläche mit Pflanzgebot „1“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Notwendige Feuerwehrbewegungs- und aufstellflächen sind in Schotterrassen anzulegen.

##### **Fläche 2**

Die Fläche mit Pflanzgebot „2“ ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Laubbäumen, Großsträuchern, Stauden- und Gräserflächen zu bepflanzen.

Entlang der Abgrenzung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 5 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

##### **Fläche 3**

Die Fläche mit Pflanzgebot „3“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen. Innerhalb der Vegetationsfläche sind 4 Pflanzriegel aus geschnittenen Laubgehölzhecken mit einer Mindesthöhe von 160 cm zu pflanzen.

##### **Fläche 4**

Die Fläche mit Pflanzgebot „4“ ist mit einer niedrigen Vegetation aus Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

### **11.5 Tiefgaragenbegrünungen**

- a) Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, ist 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 und je Baumstandort sind mindestens 50 m<sup>3</sup> Substratvolumen nachzuweisen.
- b) Davon abweichend ist in der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, eine Vegetationsfläche, bestehend aus einer mindestens 50 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht, zulässig.

### **11.6 Extensive Dachbegrünungen**

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 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Hochhäusern und die einfach intensiv zu begrünenden Dachflächen der Festsetzung 11.7.

### **11.7 Einfache intensive Dachbegrünung**

Flachdächer, die mit einer Gebäudehöhe von GH max = 43,5 m ü.NN festgesetzt sind, sind strukturreich mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm über Drainschicht betragen.

Verglaste Flächen und begehbare Terrassen sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

### **11.8 Erhalt**

Die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen.

## **12     Private Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

### **Lage der Spielflächen**

Ist eine Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 m entfernt sein.

## **13     Gestaltung (§ 86 BauO NRW)**

### **13.1   Werbeanlagen**

**13.1.1 a) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,50 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.**

**b) Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Bereich der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Anzahl Vollgeschosse von VI bzw. VII und einer maximalen Gebäudehöhe von  $GH_{max} = 61,80$  m festgesetzt ist, nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 1,00 m und nur unterhalb der Brüstung des 2. Obergeschosses zulässig.**

**Die Gesamtfläche aller dieser der Stätte der Leistung zuzuordnenden Werbeanlagen darf 0,70 qm je lfd. m Frontlänge des jeweiligen Geschosses nicht überschreiten.**

**13.1.2 Abweichend davon können Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung wie folgt zugelassen werden:**

**a) Im Bereich der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Anzahl Vollgeschosse von XVII festgesetzt ist, auf einer Werbefläche mit einer Höhe von 6,50 m über eine Länge von 13,00 m an der südlich und an der westlich ausgerichteten Fassade, jeweils unterhalb der Dachkante (Attika).**

**b) Im Bereich der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Anzahl Vollgeschosse von VI bzw. VII und einer maximalen Gebäudehöhe von  $GH_{max} = 61,80$  m festgesetzt ist, auf einer Werbefläche in der gleichen Größe wie unter der Festsetzung 13.1.2.a) an der Fassade im zweiten und dritten Obergeschoss an der südöstlich ausgerichteten Fassade.**

**c) Innerhalb der nach der Festsetzung Nr. 13.1.2.a) und 13.1.2.b) zugelassenen Werbefläche, darf die eigentliche Werbeanlage 50% der Fläche belegen.**

**d) Im Bereich der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Anzahl Vollgeschosse von VI und einer maximalen Gebäudehöhe von  $GH_{max} = 58,60$  m ü.NN festgesetzt ist, eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 10,00 m x 2,00 m. Diese Werbeanlage ist nur an der**



südwestlich ausgerichteten Fassade und nur unterhalb der Dachkante (Attika) zulässig.

**13.1.3** Zulässig sind lediglich flach auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sowie Warenzeichen, Sinnbilder oder ähnliches.

**13.1.4** Nicht zulässig sind:

- Blinklichtanlagen;
- Wechsellichtanlagen;
- Lauflichtanlagen;
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften;
- Projektoren und Monitore aller Art;
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

## **13.2 Technische Aufbauten**

Technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

## **II. Hinweise**

### **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG NW i. V. mit § 55WHG)**

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

### **Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand ist mit 32,5 m ü. NN festgestellt.

### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

### **Besonnung von Wohnungen**

Nach der DIN 5034-1 soll am Stichtag 17. Januar für mindestens einen Raum je Wohnung eine minimal mögliche Besonnungsdauer von einer Stunde, am Tag der Tag- und Nachtgleiche (21. März und 23. September) eine minimale mögliche Besonnungsdauer von vier Stunden erreicht werden. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird.

#### Festbrennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über den Betrieb von Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

#### Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 11.5, 11.6 und 11.7 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008 auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

#### Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung der baulichen Anlagen konkretisiert.

#### Baumschutz

Gepflanzte Bäume der Festsetzungen 11.ff sind Ersatzpflanzungen gemäß § 4 Absatz 5 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf und gelten deshalb als geschützte Bäume nach § 2 Absatz 3 der Baumschutzsatzung.

#### Artenschutz

Im Bebauungsplangebiet ist das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) nicht auszuschließen. Der Abbruch ist bevorzugt von Anfang Dezember bis Ende Februar durchzuführen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die baulichen Anlagen vor Beginn der Abbruchmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Bei einem Abbruch außerhalb des bevorzugten Zeitraumes ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

#### Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das bei einem Extremereignis (HQ<sub>extrem</sub>) außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten überflutet wird. In der weiteren Planung sind Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden einzubeziehen.

### **III. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchfüh-

rungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.  
Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5375/67, Nr. 5375/68 und Nr. 5375/71.