

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 bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis WA 6 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Sondergebiet – SO (Büro und Labor) (§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Büro-, Labor- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

3.2. In den anderen Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig.

3.3. Im Sondergebiet SO sind nur Stellplätze für Behinderte zulässig.

Hinweis: Die Stellplätze des Sondergebietes SO und deren Zufahrten sind im westlich angrenzenden Sondergebiet Forschung des Bebauungsplanes Nr. 5778/24 nachzuweisen.

3.4. Nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind nicht-überdachte Stellplätze in den Vorgärten zulässig.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze für die Straßenfront der Gebäude sowie zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den seitlichen Abstandflächen.

Hinweis: Der Abstand zwischen einer Garage oder einem überdachten Stellplatz (Carport) und der anliegenden Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4.2. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind – mit Ausnahme von Einrichtungen für Abfallbehälter und Wertstofftonnen – in den Vorgärten unzulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19 und 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

5.1. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke wird

- für eine Einzelhausbebauung mit 300 m²,**
- für eine Doppelhaushälfte mit 200 m²,**
- für ein Reihenhaus mit 145 m²**

festgesetzt.

5.2. Grundflächenzahl (GRZ)

(§§ 19 und 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, bauliche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Terrassen sowie durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:

- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 bis zu einer GRZ von maximal 0,6,
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 bis zu einer GRZ von maximal 0,7,
- im Sondergebiet SO bis zu einer GRZ von maximal 0,6.

5.3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO und § 86 BauO NRW)

Sockelhöhe

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie im Sondergebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten nicht höher als 1,00 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nicht höher als 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage und dem obersten Abschluss der Dachhaut.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im Sondergebiet dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m; sie sind um mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdachte Hauseingänge,
- Terrassen, wenn das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2.) nicht überschritten wird,

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.

**7. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Wohngebiet WA 6 ist je Reiheneinheit nur eine Wohnung zulässig.

**8. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Sondergebiet ist über die gesamte Länge der überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgehend geschlossene Bebauung in der festgesetzten Mindesthöhe von 52,00m ü NN zu errichten.

Ausnahmsweise kann die innerhalb des Sondergebietes festgesetzte durchgehend geschlossene Bebauung im Bereich zwischen den in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkten A und B durch eine Schallschutzwand mit einer maximalen Länge von 3,0m in der festgesetzten Mindesthöhe von 52,00m ü NN ersetzt werden. Diese ist unmittelbar über die gesamte Höhe an die Bebauung anzubauen.

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

Im Sondergebiet wird die Tiefe der Abstandflächen auf 0,4 H der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

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

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger sowie zu Gunsten der Stadt Düsseldorf bzw. zu Gunsten von ihr beauftragter Dritter zu belasten.

Hinweis: Eine Überbauung dieser Trasse ist unzulässig.

**11. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)**

11.1. Passiver Schallschutz

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

b) Als Mindestanforderung für alle Fassaden in den Allgemeinen Wohngebiete-

ten WA 1 bis WA 6 gilt Beurteilungspegel 58-62 dB(A).

c) Im Sondergebiet gilt Beurteilungspegel > 63 dB(A).

An allen Fassaden im Sondergebiet, die entlang der 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 eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 11.1a) nicht unterschritten wird.

11.2. Lärmschutzwand

Die Schallschutzwand muss eine Mindestschalldämmung von $DL_R > 24$ dB gemäß ZTV-Lsw 06 und eine einseitige zu den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten orientierte Schallabsorption von $DL_a > 8$ dB aufweisen

11.3. Ausschluss offenbarer Fenster

An Gebäudefronten, die an den durch eine graue Begleitlinie () gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren stehen, ist oberhalb von 48,80 m ü. NN der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung Nr. 11.1. und 11.3. zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

11.4. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

a) Tiefgaragenein- 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.

b) Für Tiefgaragen mit bis zu 200 Stellplätzen ist um die Lüftungsschächte ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m zu wahren. Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Rampe zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen von neu zu errichtenden Gebäuden darf 5 m nicht unterschreiten.

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

Aufgrund der Gewerbelärmvorbelastung ist die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder als ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 in den gekennzeichneten Bereichen gem. Nr. II solange unzulässig, bis die Bebauung des Sondergebietes mit einer Gebäudehöhe von mindestens 12,50 m über der Oberfläche der zugeordneten Erschließungsanlage (entsprechend 52,00 m ü. NN) erstellt worden ist.

Die Bebauung muss auf der gesamten Länge des Sondergebietes mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Südwestseite fertiggestellt worden sein. Ebenso muss die ausnahmsweise zulässige Lärmschutzwand

gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 11.2 fertiggestellt worden sein.

13. Bepflanzungen

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

13.1. Begrünung auf Tiefgaragen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt Hinweise).

13.2. Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm zzgl. Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt Hinweise).

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

13.3. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplätze, die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen sowie Feuerwehrebewegungszonen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

13.4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (Hecke)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot im Sondergebiet ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine zweireihige geschnittene Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Höhe mind. 125 - 150 cm, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Endhöhe der Hecke von 1,80 m anzupflanzen.

Die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und von der Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

13.5. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² der zu begrünenden Fläche der Baugebiete WA 1 bis WA 5, sowie SO ist ein Laubbaum II. Ordnung (20 - 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind z.B. Feldahorn, Rotahorn, Hainbuche, Baumhasel, Amberbaum, Zierapfel in Sorten, Vogel-Zierkirsche, Zierkirsche in Sorten, Mehlbeere in Sorten.

Hinweis: Eine Bepflanzung der GFL-Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bedarf der vorherigen Zustimmung des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Düsseldorf.

13.6. Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

14. Gestalterische Festsetzungen

(§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 BauGB Abs. 4 BauGB)

14.1. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Garagen

Zusammenhängende Gebäude einschließlich Garagen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, sowie Dach- und Fassadenmaterial einheitlich zu gestalten.

Aneinander gebaute Garagen müssen auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

14.2. Dachgauben

Dachgauben sind nur an Doppel- oder Reihenhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 zulässig. Ihre jeweilige Breite darf das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.

14.3. Dachformen

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Tonnendächer ausgeschlossen. Garagen sind mit flachen oder flachgeneigten Dächern bis 15 Grad zulässig.

14.4. Firstrichtung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Dächer von Einzelhäusern mit der Firstrichtung im rechten Winkel zur anliegenden Verkehrsfläche zu errichten („giebelständig“). Die Dächer von Doppelhäusern sind mit der Firstrichtung parallel zu den anliegenden Verkehrsflächen zu errichten („traufständig“).

14.5. Materialien / Farben

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur schwarze, schiefer- oder dunkelgraue Materialien entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers 840-HR zulässig:

- Schwarz (ähnlich wie Nr. 8022, 9004, 9005 und 9011),
- Schiefer- oder dunkelgrau (ähnlich wie Nr. 7015, 7016 und 7021).

Die gesamten Dachflächen eines Gebäudes oder von zusammenhängenden Gebäuden sind in derselben Farbe auszuführen.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zinkeindeckungen, untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Außenwände / Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwände / Fassaden als Material nur Putz, Klinker und Holz zulässig. Die Putz- und Klinkerflächen sind

entsprechend der nachfolgend genannten Farben des RAL-Registers RAL 840-HR (seidenmatt) zulässig:

- Hell Sandfarben (ähnlich wie Nr. 1013 und 1014),
- Weiß (ähnlich wie Nr. 9001, 9003 und 9016),
- Hellgrau (ähnlich wie Nr. 7047, 9002 und 9018).

Im Sondergebiet sind für die Außenwände / Fassaden als Material nur Putz und Stahl zulässig.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Glasflächen bzw. glasähnliche Flächen.

14.6. Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können stattdessen mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden. In Einmündungsbereichen sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximal 1 m Höhe zulässig.

Einfriedungen sind von der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 50 cm abzurücken.

Einfriedungen zwischen aneinander angrenzenden Garagen- oder Stellplatzzufahrten sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche als Einfriedung ein 1,50 m hoher, einheitlicher Stabgitterzaun aus Metall zu errichten. Der Stabgitterzaun ist mit Kletterpflanzen oder einer parallel verlaufenden Laubgehölzhecke zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind im WA 1 und WA 2 anzupflanzen. Zugänge zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind nicht zulässig.

Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sowie für das Sondergebiet wird festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen einzufrieden und mit Kletterpflanzen zu begrünen oder durch geschnittene Laubgehölzhecken einzufassen sind.

Pflanzqualität für Laubgehölzhecken

2 x verpflanzte Heckenpflanzen, Höhe mind. 60 – 100 cm.

14.7. Werbeanlagen

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen 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) Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

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

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Dachkante (Attika) bzw. oberhalb der Traufkante,
- auskragende Werbeanlagen,
- Fremdwerbung,
- 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 der vorgenannten Anlagen.

14.8. Technische Aufbauten

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

14.9. Abgrabungen

Abgrabungen und Abböschungen zu Belichtungs- und Belüftungszwecken sind unzulässig.

II. Kennzeichnung

Kennzeichnung von Lärmvorbelastungen gem. § 9 Abs. 5, Satz 1 BauGB

Für Teile des Baugebietes besteht eine Lärmvorbelastung.

XXX Kennzeichnung von Bereichen, in denen von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts bis zu 45 dB(A) und mehr auszugehen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete von nachts 40 dB(A) werden somit um bis zu 5 dB(A) und mehr überschritten (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 12.).

III. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Da das Gebiet erstmalig bebaut wird, kommt der § 44 LWG NW zur Anwendung. Demnach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke und Verkehrsflächen über einen geplanten Regenrückhaltekanal in die Düssel gedrosselt (Pumpstation) einzuleiten.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem})

Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der Einfriedungen konkretisiert. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen.

Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 13.1 und 13.2 sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen vorzusehen.

Archäologische Bodenfunde

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist bei der Durchführung von Erdarbeiten im Plangebiet nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet eingestuft. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 19. Dezember 1986 in der aktuellen Fassung (Stand 2002). Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Artenschutz/ Fledertiere

Im Rahmen von Rodungen von Bestandsbäumen sind diese auf Sommerquartiere von Fledertieren zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

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

Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5778/24.