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 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

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. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR) **(§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bewohnern des Gebietes dienen.

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

Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig.

**3. Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)**

3.1 Der Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NHN ist die jeweilige höchste Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist dabei der obere Abschluss der Attika.

3.2 Die absolute Höhe der Staffelgeschosse darf von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut max. 3,50 m betragen.

**4. Grundflächenzahl, zulässige Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

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

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist geschlossen zu bauen.

**6. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,60 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassen,
- Balkone, wenn die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
- Abfall- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze,
- Gewächshäuser, Gerätehütten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und deren Einhausungen.

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

Die im Plan mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)**

- 8.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.**

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffuren (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien 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 gefordert werden.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für 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 nicht unterschritten wird.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt $BP \geq 58 \text{ dB(A)}$ - $\leq 62 \text{ dB(A)}$ tags.

Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

8.2 Tiefgarageneinfahrten

Zufahrten und Rampen müssen eingehaust werden. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften 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 eine Schalldämmung $DLR > 24$ dB sowie eine Schallabsorption $DLa > 8$ dB aufweisen. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken bis 10 m in die Öffnung hinein absorbierend auszuführen (mittlerer Schallabsorptionsgrad $\alpha_m \geq 0,7$).

8.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 zugelassen werden, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

9.1 Begrünung des Baugebietes

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Bodendeckern, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 250 m² Vegetationsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Erhaltene Bäume können angerechnet werden.

9.2 Tiefgaragendecken

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - 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. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

9.3 Dachbegrünung

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 Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen (siehe Punkt Hinweise). 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.

9.4 Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW)

10.1 Dachformen

Als Dachformen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad zulässig.

10.2 Staffelgeschosse

Oberhalb der obersten Vollgeschosse sind nur Geschosse zulässig, die um mind. 1,50 m gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind (Staffelgeschosse).

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 4 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt 51 m ü. NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12 – 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich nach § 18 a LuftVG von Flugsicherungsanlagen des Düsseldorfer Flughafens International. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF).

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Am Staad der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

III. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Begrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 9.2 und 9.3 müssen mindestens den Anforderungen der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (FLL-Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen.

3. Artenschutz

Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren oder brütenden Vögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.

Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5583/18 (Bebauungsplan)**
- 5583/19 (Bebauungsplan).**