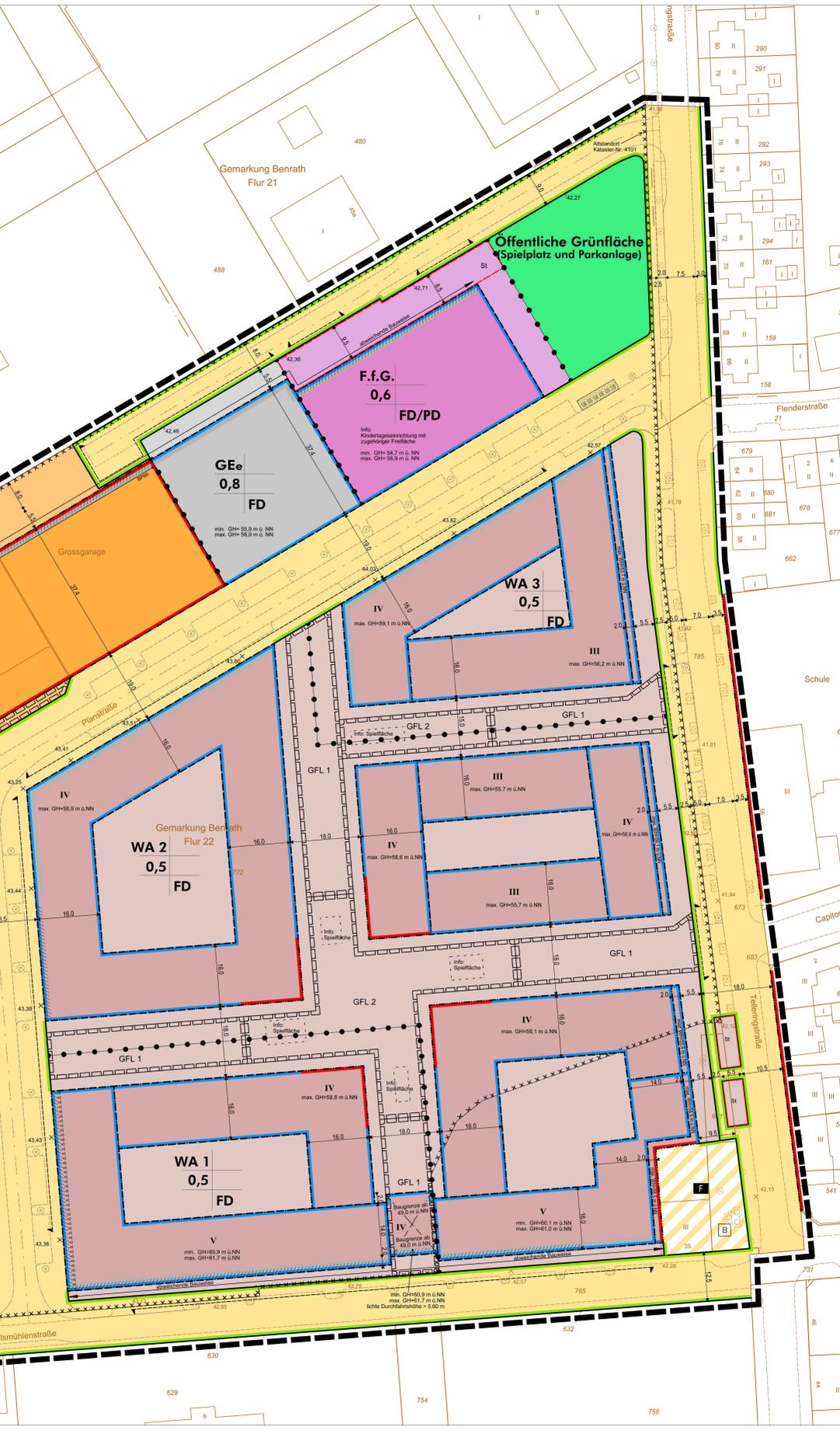


Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3243) der Bauzuvorverordnung (BauVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785) und der Bauregung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauverordnung - BauO NRW) vom 21.07.2016 (GV. NRW. 2016 S. 421).
Soweit in den technischen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschläge zum Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- Teilliche Festsetzungen**
 - Allgemeine Wohngebiete - WA 1 bis 3** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 4 BauVVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - der Verengung des Gebiets dienende Läden in Form von Nachbarschaftsläden bis maximal 400 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Andere bzw. Nutzungänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Überwachungsrumme (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signalart besitzen, eine ausreichende Baulängung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherstellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Festsetzung Nr. 10.1 nicht unterschritten wird.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich in WA 1 und WA 3.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Veranstaltungen.
Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Sonstiges Sondergebiet, Berufsfläche - SO** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Berufslokals mit Einrichtungen für den theoretischen und praktischen Ausbildung und Lehrbetrieb sowie der Nutzung räumlich und funktional untergeordneten Einrichtungen und Anlagen.
Des Weiteren dient das Sondergebiet über die schulischen Zwecke hinaus der Unterbringung von Sportanlagen und einem Parkhaus.
Allgemein zulässig sind:
 - die Errichtung eines Berufslokals mit Einrichtungen für den theoretischen und praktischen Ausbildungs- und Lehrbetrieb,
 - Einrichtungen für die Verwaltung und Lagerung für das Berufslokal,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - ein Parkhaus.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
 - Lagerplätze,
 - Einzelhandel,
 - Tankstellen,
 - Wohnungen für Aufwächter- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Vegetationsgestaltungen,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
 - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
 - Lagerplätze,
 - Einzelhandel,
 - Tankstellen,
 - Wohnungen für Aufwächter- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Vegetationsgestaltungen,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
 - Fläche für Gemeinbedarf - F.G.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB)
Zweckbestimmung:
 - Kindertageseinrichtung und Anlagen für soziale Zwecke.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
Stellplätze sind im SOB nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig nur in Tiefgaragen und auf der Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 und § 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als minimale oder maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. als maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist hierbei der obere Abschluss der Abba oder der obere Abschluss des Dachziegels.
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als minimale oder maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. als maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist hierbei der obere Abschluss der Abba oder der obere Abschluss des Dachziegels.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 6 bis 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 9 BauNVO NRW)
7.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Zuwegungen und Terrassen in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,8 überschritten werden.
Die festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten darüber hinaus durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und durch die Unterbringung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Klientenhaltung, bis zu 0,8 überschritten werden.
7.2 Technikaufbau und sonstige Dachaufbauten (§ 14, 16 und 19 BauNVO i.V.m. § 89 BauNVO)
In den überbaubaren Flächen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Wandhöhe überschritten werden durch:
 - technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m bzw. im SOB, in der F.G. und im GE bis zu einer Höhe von 3,00 m, die technischen Aufbauten sind im mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen, im SOB kann auf einen Rücksprung von der Gebäudeaußenwand entlang der nördlichen Flanke des Aufbaus verzichtet werden.
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
 - notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen; diese sind, soweit sie auf den obersten Dachflächen eines Gebäudes errichtet werden, um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
 - in den Bereichen, in denen eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, darf diese durch notwendige Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden. Diese Absturzsicherungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Klientenhaltung, bis zu einer Höhe von 3,00 m; sie sind mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
 - Treppentürme und Fahrtrichterhöhen bis zu einer Höhe von 3,00 m.
Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im GE, in der F.G. und im SOB 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO, § 6 Abs. 7 BauO NRW)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
 - Tiefgaragen
 - unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden,
 - nicht überdeckte Terrassen,
 - Balkone ab dem 1. OG mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m auf einer Länge von maximal 50% der Außenwand je Geschoss.
Ausnahmsweise zulässig sind:
 - überdeckte Hauseingänge,
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Klientenhaltung,
 - untergeordnete Bauteile,
 - Fahrradbeklemlagen,
 - Trafostationen.
In den WA-Gebieten sind Multitonnenstandplätze und Multitonnenstände außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - Ableitende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im SOB, im GE und in der F.G. ist über die gesamte Längsrichtung der überbaubaren Fläche entlang in der Planzeichnung eingetragener Signatur (← **ableitende Bauweise** →) oder parallel zu dieser, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist über die gesamte Längsrichtung der überbaubaren Fläche entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur (← **ableitende Bauweise** →) oder parallel zu dieser eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.**
 - Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzung 8.1 und 8.2 zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen, die Anforderungen der TA Lärm in Bezug auf die Schalldämmungen an zu öffnenden Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen einzuhalten.**
 - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete zu belasten.
Die mit GF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sowie mit einem Fahrrecht ausschließlich für Ver- und Entsorgungssträger, für Notfallfahrzeuge und für Radfahrer.
Die mit GF 1 und GF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungssträger, für Notfallfahrzeuge und für Radfahrer zu belasten.

- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1 Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. bei genehmigungsreifen Vorhaben, zu Beginn des Ausführlingszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzuziehen.
10.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugruben oder Bauteilen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenbauteilen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenbauteile einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Baulagungsmaß von < 63 dB(A) verfügt.
10.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugruben oder Bauteilen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Überwachungsrumme (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signalart besitzen, eine ausreichende Baulängung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Festsetzung Nr. 10.1 nicht unterschritten wird.
10.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP08 gekennzeichneten Baugruben oder Bauteilen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Überwachungsrumme (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signalart besitzen, eine ausreichende Baulängung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Festsetzung Nr. 10.1 nicht unterschritten wird.
10.1.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.1.3 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, sofern das Gebäudefeld im Bebauungsplanverfahren keine neuen Umstände aufzeigt.
10.1.5 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
10.2.1 In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken voll- ständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN 17931 (Ausgabe November 1997; Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung DLa > 8 dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und oberem Fenster von Außenbauteilen darf 5,0 m nicht unterschreiten.
10.2.2 Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhängen. Die Schallschutzanbaue muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den TIV bzw. der Deutschen Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLa > 8 dB und der Schalldämmung DLa > 8 dB.
10.2.3 Erforderliche Bodeneinbauten in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungs-technik entsprechen.
10.2.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 10.2.1 bis 10.2.3 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Regeln- und Baubestimmungen der TA Lärm die Immissionswerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.
10.2.5 Tiefgaragen mit mehr als 100 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsarten der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39 Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.
10.3 Schutz vor Gewerbelärm
10.3.1 Im Sondergebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen die Gebäudefassaden und alle Außenbauteile mit Ausrichtung zu den Allgemeinen Wohngebieten zum Schutz vor Schallein- strahlung ein Schalldämm-Maß R w > 24 dB vorweisen.
10.3.2 An den Gebäudefronten, die an den durch graue Begleitlinien (——) gekennzeichneten Bau- ren oder Baugruben, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffentichen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig.
Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgesetzt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.
11 **Bedingte Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB)
11.1 Die Aufnahme der zulässigen Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm in den Allgemeinen Wohngebieten ist solange unzulässig, bis innerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen der SO, des GE sowie der Fläche für Gemeinbedarf eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 in der festgesetzten Mindesthöhe mindestens im geschlossenen Rohbau errichtet worden ist.
11.2 Die Aufnahme der zulässigen Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm in den Allgemeinen Wohngebieten ist solange unzulässig, bis innerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 in der festgesetzten Min- desthöhe mindestens im geschlossenen Rohbau errichtet worden ist oder der erforderliche Schallschutz gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 nachgewiesen ist.
Die zeichnerisch festgesetzte Torchurhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Breite und lichter Durchfahrhöhe bleibt unberührt.
12 **Begrünungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a und 23 b BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
12.1 Dachbegrünungen
Flachdächer und fach geneigte Dächer in den WA- und GE-Gebieten sowie der Fläche für Gemeinbedarf mit max. 15 Grad Dachneigung sowie 15 Grad Putzflächen bis zu einer Dachneigung von max. 25 Grad in der Fläche für den Gemeinbedarf sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss mindestens (zzgl. Drainschicht)
 - in der Fläche für den Gemeinbedarf 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht).
 - in den anderen Bereichen 15 cm betragen (zzgl. Drainschicht).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnah- me von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.
12.2 Tiefgaragenbegrünungen
Auf Tiefgaragenenden oder unterirdischen Gebäudeteilen in den Allgemeinen Wohngebieten – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – ist eine Vegetationsdecke bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.
Für Baumplanungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchzubare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.
12.3 Öffentliche Planstraße
Die öffentliche Planstraße ist durch mindestens 21 Laubbäume, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, möglichst durchgehend zu pflanzen und zu durchgrünen.
Die Straßenbauweise sind als Alleebäume zu gliedern. Alleebäume (Hochstämme für Verkehrsflächen und Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz; nach den B08-Gebietsbestimmungen muss bei dem o.g. Stammumfang die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung 2,40 m betragen.
12.4 GFL-Flächen 1 und 2 (WA-Gebiete 1 bis 3)
Innerhalb der Flächen GFL 1 und GFL 2 sind Laubbäume, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - in der Fläche GFL 1 mindestens 16 Bäume,
 - in der Fläche GFL 2 mindestens 16 Bäume.
Für Baumplanungen muss das durchzubare Substratvolumen mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.
12.5 Öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Stadtplatz)
Auf dem Platz sind 8 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Zur äußeren Umgrenzung des Stadtplatzes sind mindestens 5 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
12.6 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage)
Mindestens 75% der öffentlichen Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Es sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Mindestens 4 dieser zu pflanzenden Bäume müssen mittelgroße Laubbäume (Endhöhe zwischen 10 bis 15 m) sein.
12.7 Begrünung SO₂-Gebiet
Im SO₂-Gebiet sind insgesamt mindestens 2.300 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.
Zwischen Bahnanlage und überbaubarer Grundstücksfläche sind 15 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Im Innerhof des SOB sind 21 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
12.8 Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, gemischten Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.
Es ist mindestens 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbau (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
12.9 Begrünung des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GE) und der Fläche für den Gemeinbedarf
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, gemischten Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.
Es ist weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbau (Endhöhe zwischen 12 bis 15 m) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
Je angelegene öffentliche offene Stadtplätze ist ferner ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in eine offene Baumscheibe zu pflanzen.

- Kennzeichnung**
 - Altstandort**
Das im Plan gekennzeichnete Gebiet ist als Altstandort gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz einzustufen (Altstandort Kaiserstr. 4101). Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung. Die Bodensanierung findet in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf statt.
 - Hinweise**
 - Niederschlagswasserbeseitigung** (§ 44 LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser ist entlang der Planstraße dem Trennsystem zuzuleiten. Dieses wird dem Mischsystem der Paulsmühlstraße zugeleitet und in den dortigen Rücklaufkanal eingeleitet.
 - Kampfbetrieb**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfbetrieblichkeit der zu überbaubaren Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfbetriebsbeauftragten der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähldrungen, Verbaubarbeiten etc. ist zusätzlich eine Schichtbelastung durchzuführen.
 - Begrünung**
Die Begrünungen sind gemäß den jeweils aktuellen FLL-Richtlinien oder gleichwertig auszuführen.
 - FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumplanungen“ (Teil 1 und 2).
 - FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“.
 - FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn)
 - Baurecht**
Zur fachgerechten Baumplanung gehören auch der Einbau von Wurzelstoppbölzeln, Mischschutz, Beseitigung (schwerer und Platzzerbrechlich (Pfalz) zerbrechlich). Zur Vermeidung von Stammrissen sind die Straßenbauwerke ggf. durch Baumboje (Rundboje) dauerhaft zu schützen.
- Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchfluchtungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch dieses Planungsrecht abgelöst.
Betroffen sind die Bebauungspläne 617001, 617003, 617011, 617034, 617047 und der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugruben in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtbezirk 9 (Gf. 6).



PLANNUTZERLAGER: Stadtgründkarte und Angaben aus dem Kataster	BEZEICHNUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlagen: April 2018 Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32 N	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bauweise Baugruben Städtebauliche Nutzungszone Besondere Wohngebiete Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise Wenn die Straßenbegrenzungsmitte mit der Baulinie bzw. der Baugruben zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugruben zu verwenden.	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche Kleinverwendungsgebiet sonstiges Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Mittelgebiet Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet SO ₂	Zustand der Vollgeschosses Höhenzone Zwischeng. z.B. III Mittel- und Hochstamm Grundflächenzahl Geschäftszahl Baumswahl Gebäudehöhe Mittelwandschneide eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet SO ₂	offene Bauweise geschlossene Bauweise abwärtshängende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung gem. textl. Festsetzung Nr. 4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sportplatz und Parkanlage Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. der textl. Festsetzung Nr. 10.1.1 Baugruben/Bauflächen mit Bauregelungsgrenze in 63 dB(A) tags und / oder mit Bauregelungsgrenze in 55 dB(A) nachts Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. der textl. Festsetzung Nr. 10.3.2 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit unweiländernden Stoffen belastet sind für Altstandort Kaiserstr. 4101
Angestellter Düsseldorf, den	Der Rat der Ausschüsse für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... beschlossen, gefasst und an ... beschlossen.	Der Rat der Ausschüsse für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... beschlossen, gefasst und an ... geändert.	Der Rat der Ausschüsse für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... beschlossen, gefasst und an ... geändert.	Der Rat der Ausschüsse für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... beschlossen, gefasst und an ... geändert.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung in Düsseldorf am ... beschlossen, gefasst und an ... öffentlich ausgelegt.
Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtbezirksamt im Auftrag
6112 - A - 617080 Düsseldorf, den	6112 - A - 617080 Düsseldorf, den	6112 - A - 617080 Düsseldorf, den	6112 - B - 09003 Düsseldorf, den	6112 - B - 09003 Düsseldorf, den	6112 - B - 09003 Düsseldorf, den

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 09/003

Nördlich Paulsmühlstraße

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 30