

**Stand 10.04.2019**

**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.**

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)  
(§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)  
WA 1.1 und WA 1.2**

**Zulässig sind:**

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Nachbarschaftsläden („Convenience Stores“) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>.**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

**Nicht zulässig sind:**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen,**
- **sonstige Einzelhandelsbetriebe.**

**WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5**

**Zulässig sind:**

- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **nicht als zulässig benannte sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.**

**Nicht zulässig sind:**

- **Anlagen für Verwaltungen,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen,**
- **Einzelhandelsbetriebe.**

**1.2 Mischgebiet (MI)**

**(§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,**

- **Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Nachbarschaftsläden („Convenience Stores“) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 (siehe Düsseldorfer Sortimentsliste auf Blatt 1 dieses Bebauungsplans).**

**Nicht zulässig sind:**

- **sonstige Einzelhandelsbetriebe**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Bordelle und bordellartige Betriebe.**

### **1.3 Gewerbegebiet (GE)**

**(§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

- **Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,**
- **Lagerhäuser und Lagerplätze,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Tankstellen,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Nachbarschaftsläden („Convenience Stores“) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 (siehe Düsseldorfer Sortimentsliste auf Blatt 1 dieses Bebauungsplans).**

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**

**Nicht zulässig sind:**

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl, maximal zulässige Geschossfläche (§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)**

**In die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet (MI) die Geschossflächen aller oberirdischen Geschosse angerechnet.**

**Abweichend davon werden in die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Mischgebiet (MI) Geschossflächen von Garagengeschossen im Sinne der Festsetzung Nr. 6 (Tiefgaragen, Garagengeschosse als Sockelgeschosse) nicht auf die Geschossfläche angerechnet.**

**Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten direkt an das WA 3 angrenzenden privaten Grünflächen (Grünanlagen) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB anteilig hinzugerechnet werden.**

**Die gemäß Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch die Flächen von Balkonen und an die Gebäude unmittelbar anschließende Terrassen in geringfügigem Maß bis zu 10 % überschritten werden.**

**Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und**

**Ausfahrten sowie in ihnen vorhandene Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden:**

- **in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 bis zu einer GRZ von 0,8,**
- **im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.6 bis zu einer GRZ von 0,85,**
- **im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer GRZ von 0,5,**
- **im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis zu einer GRZ von 0,8,**
- **in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 3 sowie im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,9,**
- **im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis zu einer GRZ von 1,0.**

**Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.**

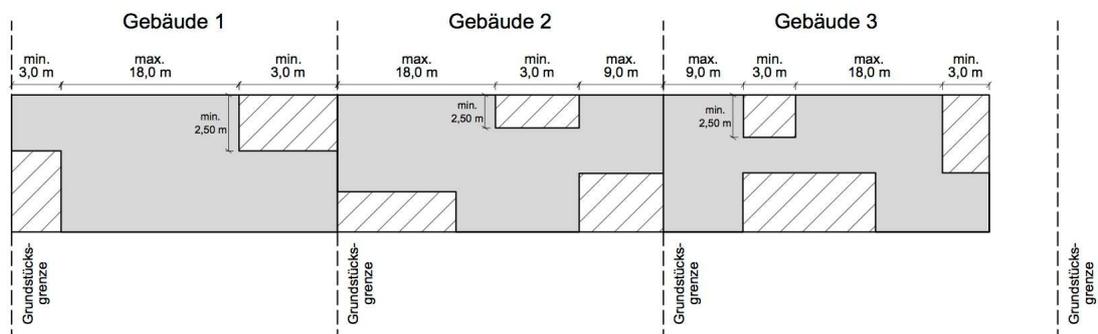
## **2.2 Oberste Geschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**

- 2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zusätzlich zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse maximal je ein weiteres Geschoss als oberstes Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist.**
- 2.2.2 Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 75 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig.**
- 2.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig.**
- 2.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses**

zulässig. Dieses oberste Geschoss jedes Einfamilienhauses muss mindestens einmal in einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Tiefe von mindestens 3 m von der nördlichen oder südlichen Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

**2.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse müssen sofern es sich um das vierte Geschoss handelt mindestens 2,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt angeordnet werden. Abweichend davon dürfen diese Außenwände auf der Außenkante des darunter liegenden Geschosses oder weniger als 2,50 m von dessen Außenkante zurückversetzt liegen, wenn**

- die Länge dieser Abschnitte weniger als 18 m beträgt, bei geschlossener Bauweise beidseitig der Grundstücksgrenze weniger als je 9 m, und
- diese Abschnitte um mindestens 3 m lange und mindestens 2,50 m zurückgesetzte Bereiche unterbrochen werden.



**Abbildung 1: Schemaskizze oberste Geschosse im WA 3**

**2.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse sind allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen.**

**2.2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der**

**Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse sind allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen. Die Außenwände dieser obersten Geschosse, die zur Erkrather Straße orientiert sind, sind um mindestens 2 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen. In diesen obersten Geschossen dürfen Treppenträume und Aufzüge jeweils mit einer Breite von insgesamt maximal 6 m je Erschließungskern bis an die Außenkante des darunter liegenden Geschosses herantreten.**

- 2.2.8 Im Gewerbegebiet (GE) ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse, die zur Gerresheimer Landstraße und zur Erkrather Straße orientiert sind, sind um mindestens 3 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen.**

### **2.3 Garagengeschosse**

**(§ 21a Abs. 1 BauNVO)**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wird innerhalb der mit OKFF max. 59,7 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (östliche überbaubare Fläche) und im Mischgebiet (MI) ein Garagengeschoss nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Im Mischgebiet (MI) ist innerhalb der mit zwingend III Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Fläche und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 innerhalb der mit OKFF max. 60,9 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (westliche überbaubare Fläche) kein Garagengeschoss zulässig.**

## **3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke**

**(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)**

### **3.1 Gebäude- und Wandhöhen**

**(§§ 16 und 18 BauNVO)**

**Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder**

**maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Geländer als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Geländer siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der örtlichen Bauvorschriften).**

### **3.2 Technikaufbauten**

**(§ 89 BauO NRW i. V. m. § 16 BauNVO)**

**Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmsweise kann im MI und im GE eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt.**

**Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, ausnahmsweise sind im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) die Grundflächen aller Technikaufbauten bis maximal 40 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.**

**Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.**

**Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.**

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)**

##### **4.1 Baugrenzen und Baulinien**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

**Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone sind im Bereich der an die Gerresheimer Landstraße unmittelbar angrenzenden Fassaden sowie der zur Erkrather Straße orientierten Fassaden der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis maximal 1,50 m zulässig, in allen übrigen Bereichen bis max. 3,0 m. Die einzelnen Balkone dürfen eine Breite von jeweils max. 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite aller Balkone je Fassade und Geschoss darf maximal 2/3 der Länge dieser Fassade betragen.**

**Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Terrassenüberdachungen sind bis max. 3,0 m zulässig. Terrassenüberdachungen sind an den den jeweiligen nächstgelegenen Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.**

**Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer ist bis zu einer Tiefe von höchstens 1,50 m zulässig.**

**Im Bereich des WA 1.1 und WA 1.2 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in den Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinein sowie zusätzlich im WA 1.2 in den Bereich der Verkehrsflächen der Planstraße D hinein zulässig durch:**

- maximal zwei Vordächer je Fassadenseite mit einer Auskragung bis maximal 1,50 m und einer Breite bis maximal 3,0 m, sofern eine lichte Höhe von 2,50 m eingehalten wird,**
- Regenfallrohre mit einer Auskragung bis maximal 0,25 m.**

**An Gebäuden unmittelbar angrenzende Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Im WA 1.1 sind an Gebäude unmittelbar angrenzende Anlagen zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungswegs außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 1.2 und im MI**

**sind die Anlagen zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungswegs nur an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

**In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die Überbauung der seitlichen Grundstücksgrenzen durch eine Wärmedämmung bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.**

#### **4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

**(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)**

##### **4.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den straßenzugewandten Seiten ausschließlich zulässig:**

- **bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,**
- **Rampenanlagen, ausschließlich ohne Zwischenpodeste,**
- **Zuwegungen und notwendige Zufahrten,**
- **Überdachungen von Hauseingängen**
- **an Gebäude angrenzende Terrassen/Sitzplätze,**
- **nicht überdachte Fahrradabstellbügel,**
- **Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6 und 11.2.**

**Bis zu einem Volumen von insgesamt maximal 8 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind – mit Ausnahme der Flächen vor den Fassaden der Gebäude entlang der Gerresheimer Landstraße, dem Quartiersplatz sowie den an die Gebietszufahrt zwischen Gerresheimer Landstraße und Planstraße D unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen – auf den straßenzugewandten Seiten zulässig:**

- **eingehauste oder zur Straße hin blickhemmend eingegründete Abfall- und Wertstoffcontainer-/ Mülltonnenstandplätze; im Bereich der Reihenhäuser, Hausgruppen und Einfamilienhäuser nur als geschlossene Müllboxen.**

##### **4.2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den straßenabgewandten Seiten sowie innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Anlagen zur Kleintierhaltung.**

- 4.2.3** Im WA 4 ist in einem Streifen von 3,0 m Breite, gemessen vom südlichen Rand der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, jegliche Bebauung einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.
- 4.2.4** Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Eingehaute Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.2 sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

**5.1 Bauweise**

**(§ 22 BauNVO)**

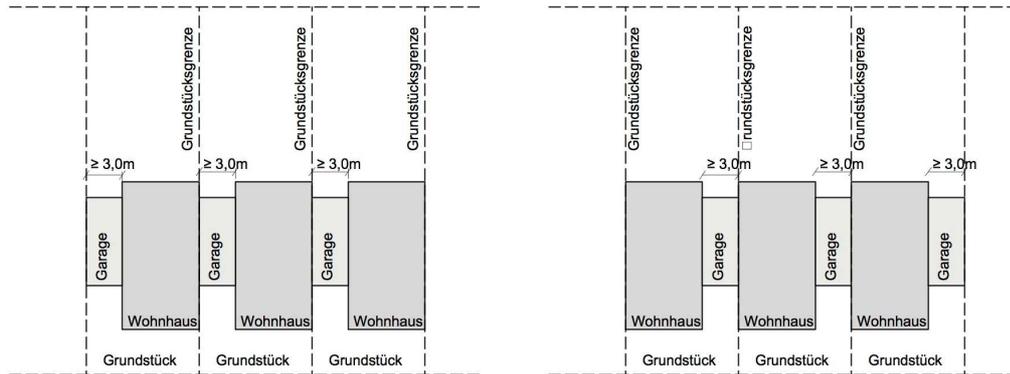
**Es gilt die gemäß Planeintrag offene oder geschlossene Bauweise.**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.**

**Hier sind zulässig:**

- geschlossene Bauweise,
- offene Bauweise, ohne Begrenzung der maximalen Länge der Hausformen,
- für das oberhalb des II. Vollgeschosses zulässige oberste Geschoss abweichende Bauweise:  

**Die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück,**
- Kettenhäuser: Ein Kettenhaus besteht aus dem Einfamilienhaus, das ohne Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist, während die Garage an die jeweils andere seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist (siehe erläuternde Skizze). Mindestens 3 Kettenhäuser gelten als Hausgruppe.



**Abbildung 2: Schemaskizze Hausgruppen ohne Grenzabstand an jeweils östlicher oder westlicher Grundstücksgrenze**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.**

**Hier sind zulässig:**

- für das I. bis III. Vollgeschoss nur geschlossene Bauweise,
- für das oberhalb des III. Vollgeschosses zulässige oberste Geschoss abweichende Bauweise:

**Die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie den daran angrenzenden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich für folgende bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück):**

- Außenwände und bauliche Anlagen, die an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden,
- Außenwände und bauliche Anlagen (einschließlich Geländer und Brüstungen), die mindestens 2,0 m Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze einhalten,
- Wärmedämmung von grenzständigen Außenwänden, sofern die Wärmedämmung nicht mehr als 0,3 m vor die seitlichen Grundstücksgrenzen vortritt.

## **5.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind überdachte Tiefgaragenzufahrten bis 15 m Gesamtlänge ohne eigene Abstandsfläche zulässig, wenn 3,0 m mittlere Wandhöhe nicht überschritten wird.**

**Innerhalb der überbaubaren Flächen sind im Bereich von Terrassen auf straßenabgewandter Seite, direkt im Anschluss an das Gebäude Einfriedungen als Sichtschutzabtrennungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ohne Abstandsfläche zulässig.**

## **6. Stellplätze und Garagen**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 89 BauO NRW)**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 3 und WA 5 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im WA 5 auch innerhalb der mit St/Ca oder St festgesetzten Flächen sowie im WA 2 und im WA 3 innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche (Privat)) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig.**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Tiefgaragen- oder Garagengeschoss zulässig.**

**Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze**

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Tiefgaragen- oder Garagengeschoss,**
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der mit „St/Ca/Ga/TGa“ festgesetzten Flächen in Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie zusätzlich als oberirdische Stellplätze zulässig.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im WA 2 innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für Carports/Stellplätze) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Zusätzlich ist pro Einfamilienhaus (Gebäude mit nur einer Wohnung) auf den straßenzugewandten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zulässig:**

- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage) oder
- ein Stellplatz, soweit es sich um den zweiten notwendigen Stellplatz handelt, oder
- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage), die gleichzeitig als zweiter Stellplatz dient.

**Vor freistehenden Garagen im WA 4 ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als Zufahrtsfläche oder Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz dient, von mindestens 6,0 m einzuhalten.**

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

- 7.1 Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
- 7.2 Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 zu belasten.**
- 7.3 Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.3, WA 2.4 und WA 3.2 zu belasten.**
- 7.4 Die mit G4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.5, WA 2.6 und WA 3.3 zu belasten.**

- 7.5 Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
- 7.6 Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.**

**8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.**

**9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**9.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Verkehrslärm)**

**Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich 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 BP 68 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 das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägschraffur (///// ) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 58 dB(A) - 62 dB(A) tags gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1.**

**9.1.5 Wenn im WA 1.1 die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt wird, dann ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Gerresheimer Landstraße eine geschlossene Wand als Lärmschutz zu errichten, mit einer Höhe von 2 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.**

**9.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten**

**Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren oder im Rampenbereich soweit schalltechnisch erforderlich einzuhausen, erforderliche Bodendrainrinnen und Tiefgaragentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.**

**Der erforderliche Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen**

**des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.**

### **9.3 Aufschiebend bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

#### **9.3.1 Lärmschutzwand:**

**Eine Wohnnutzung im südlichsten Baufenster des WA 5 ist nur dann zulässig, wenn die gemäß Planeintrag festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung mit A - D bezeichneten Punkten wie folgt errichtet ist:**

**Die Lärmschutzwand muss zwischen den in der Planzeichnung mit A - B sowie B - C gekennzeichneten Punkten eine Höhe von mindestens 65,60 m über Normalnull aufweisen und muss zwischen den Punkten C - D von mindestens 65,60 m über Normalnull auf die geplante Geländehöhe abfallen. Die Lärmschutzwand muss 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. Die Lärmschutzwand und die Anschlüsse müssen in Richtung des Gewerbegebietes (GE) absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption“ der ZTV-Lsw 06 von  $DL_a > 4$  ausgeführt sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von  $DLR > 24$  dB aufweisen.**

#### **9.3.2 Baureihenfolge:**

**Die Aufnahme der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den nach Osten ausgerichteten Aufenthaltsräumen des östlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist erst zulässig, wenn die im Mischgebiet (MI) festgesetzte Bebauung entlang der Südost- und Südwestseite der überbaubaren Grundstücksfläche, die parallel zur Gerresheimer Landstraße liegt, bis zu einer Höhe von mindestens 65,0 m über NN als geschlossenes Bauwerk errichtet worden ist.**

### **9.4 Sonstige Lärmschutzmaßnahmen (Gewerbelärm)**

**Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im WA 5 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den in der**

**Planzeichnung durch graue Begleitlinie gekennzeichneten Baugrenzen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenzen in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, oberhalb des ersten Vollgeschosses öffentbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig.**

**Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Mischgebiet (MI) sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den in der Planzeichnung durch graue Begleitlinie gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, öffentbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig.**

#### **9.5 Abweichung von den Festsetzungen zum Lärmschutz**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**

**Ausnahmen von der getroffenen Lärmschutzfestsetzungen Nr. 9.1 bis 9.1.5 können zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass – z. B. an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten, oder von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schallschutzanforderungen bestehen oder die Anforderungen an den Lärmschutz durch alternative Fassadenkonstruktionen erfüllt werden.**

**Von der getroffenen Lärmschutzfestsetzung Nr. 9.4, Sätze 1 und 2 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im WA 5 und im Mischgebiet (MI) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt und durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass in den unter 9.4 definierten Bereichen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.**

**Darüber hinaus kann von den getroffenen Lärmschutzfestsetzung Nr. 9.4 Satz 2 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Mischgebiet (MI) dahingehend abgewichen werden, dass ausnahmsweise öffentbare Fenster und sonstige Öffnungen bei Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen im Mischgebiet (MI) zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren verbindliche**

**Nebenbestimmungen z.B. durch Betriebszeiten einen für gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichenden Schallschutz sicherstellen.**

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Spielflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 89 BauO NRW)**

**10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

**Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA), des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE) sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.**

**10.2 Pflanzung von Einzelbäumen**

**An den in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den privaten Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bei Standorten auf Tiefgaragendecken ist eine Pflanzqualität von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.**

**In der Fläche für Gemeinbedarf (Schule/ Einrichtung der Jugendhilfe/ Sporthalle) sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Planstraße E angrenzt, drei mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.**

**Im Mischgebiet (MI) sind sechs mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bei Standorten auf Tiefgaragendecken ist eine Pflanzqualität von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden. Die sechs Bäume werden auf die Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.7 anzupflanzenden Bäume angerechnet.**

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist in dem 3 m breiten Streifen, der gemäß textlicher Festsetzung 4.2.3 von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten ist, je Baugrundstück, mindestens aber alle 12 laufende Meter ein kleinkroniger Laubbaum (Bäume III. Ordnung mit Wuchshöhe 5 bis < 10 m) mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Von der Verpflichtung zur Baumpflanzung ausgenommen sind Baugrundstücke mit einer Breite von < 8 m.**

### **10.3 Private Grünflächen mit Spielflächen**

**Die als private Grünflächen (Grünanlagen) und mit Gehrecht G 1 festgesetzten Flächen sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen mit Spiel-, Grün- und Wegeflächen zu gestalten. Die Spielflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Nutzungsgrenzen mit Laubgehölzhecken oder mit berankten Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11.2.3 zu begrünen.**

### **10.4 Spielflächen**

**Die gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW und Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1 bis WA 3.3 bereitzustellenden privaten Kinderspielflächen sind innerhalb der nach 10.3 festgesetzten privaten Grünflächen nachzuweisen. Je 40 m<sup>2</sup> Sandspielfläche ist eine Kleinkinderschaukel und ein kombiniertes Spielgerät mit Rutsche, Kletterangebot und Spielhäuschen aufzustellen.**

### **10.5 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden**

**Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen der Allgemeinen Wohngebiete (WA), der privaten Grünflächen (Grünanlagen) und im Mischgebiet (MI) ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder notwendige Erschließungsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. In den WA-Gebieten 1, 2 und 3, den privaten Grünflächen (Grünanlagen) und im MI-Gebiet ist die Stärke der Bodensubstratschicht mit mindestens**

**50 cm und im WA 5 mit mindestens 80 cm, jeweils zuzüglich Drainschicht herzustellen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Der Begrünungsaufbau und das Bodensubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt IV. 3.).**

#### **10.6 Dachbegrünung**

**Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung, einschließlich der Dächer von Carports und Garagen, sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, 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.**

**Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen (siehe Hinweise, Punkt IV. 3.).**

#### **10.7 Begrünung - Stellplätze und ihre Zufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Stellplatzanlagen**

**Einzelgaragen/ -stellplätze:**

**Zufahrten zu oberirdischen Garagen und oberirdischen Stellplätzen sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen. Zufahrten zu Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.**

**Stellplatzanlagen:**

**Je angefangene 6 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze im Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und WA 5 ist je 1 hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Nach mindestens je sechs Stellplätzen ist eine Baumpflanzung in die Stellplatzreihe einzufügen. Die Größe der unbefestigten**

**Einzelbaumscheibe muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen. Ausnahmsweise ist die Baumpflanzung in einer befahrbaren Einzelbaumscheibe zulässig, wenn Unterflur-Baumquartiere zur Wurzeldruckentlastung eingebaut werden und die Befestigung aus versickerungsfähigem Belag hergestellt wird.**

#### **10.8 Begrünung - Lärmschutzwand**

**Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der zur Wohnbebauung gewandten Seite mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Auf je zwei Meter Wandlänge ist eine rankende, selbstklimmende oder schlingende Kletterpflanze in der Mindestqualität Strauch, Container- oder Topfballen, Höhe 40-60 cm zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Kletterpflanzen sind geeignete Rankhilfen in Wandhöhe vorzusehen.**

#### **10.9 Flächen mit Pflanzgebot - Ortsrandeingrünung**

**Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 4 ist als 3 m breite Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m wie folgt zu bepflanzen:**

- **zweireihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen,**
- **Pflanzabstand zur nördlichen Plangebietsgrenze 1,2 m,**
- **Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 0,8 m und Pflanzung der Einzelsträucher versetzt auf Lücke.**

**Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 5 ist als freiwachsende Hochhecke mit einer Wuchshöhe bis 6 m und Einzelbäumen wie folgt zu bepflanzen:**

- **ein-, zwei- und dreireihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen, angepasst an die jeweilige Breite der Fläche mit Pflanzgebot,**
- **Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m und Pflanzung der Einzelsträucher versetzt auf Lücke,**
- **Pflanzung von 2 großkronigen Laubbäumen (Bäume I. Ordnung mit Wuchshöhe > 20 m) mit Stammumfang 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe)**
- **Pflanzung von 7 mittelgroßkronigen Laubbäumen (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhen > 10 m bis < 20 m) als Solitär, mehrstämmig, Breite 150 – 200 cm,**

- Höhe 350 – 400 cm,
- Einsaat der Zwischen- und Randflächen mit Landschaftsrasen.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße „E“ ist als Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m im Wechsel mit 9 mittelgroßkronigen Laubbäumen (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhen > 10 m bis < 20 m) zu bepflanzen. Die Zwischen- und Randflächen und Baumscheiben sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

#### **10.10 Erhaltung und Ersatz der Bepflanzungen**

Die unter Nr. 10.1 bis 10.9 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.

### **11. Örtliche Bauvorschriften, Gestaltung der baulichen Anlagen** **(§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)**

#### **11.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

#### **11.2 Einfriedungen**

##### **11.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1.1 und Mischgebiet (MI):**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Gerresheimer Landstraße nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit integrierten Zäunen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,10 m bezogen auf die Geländeoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise darf die Einfriedung im WA 1.1 von dieser Vorgabe abweichen, wenn die eingefriedete Fläche als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt wird.

### **11.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1.2:**

**Einfriedungen sind entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche der Gerresheimer Landstraße hin nur als lebende Hecken oder Mauern mit einer Gesamthöhe von maximal 0,60 m zulässig.**

**Erforderliche Auffüllungen und Abfangungen des Geländes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gerresheimer Landstraße nur mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit einer Höhe bis maximal 1,10 m zulässig. Auf den aufgefüllten/ abgefängenen Flächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken oder als Kombination aus lebenden Hecken und Stabgitterzaun (mindestens 90 % Öffnungsanteil) mit einer Gesamthöhe von maximal 2,10 m zulässig.**

**Bezugspunkt für alle oben stehenden Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der jeweils direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.**

### **11.2.3 Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5:**

**Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grenze des Plangebiets nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit integrierten Zäunen mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m bezogen auf die Geländeoberkante der jeweils direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.**

**11.2.4 Auf den Baugrundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern mit Ausnahme von Unterflurbehältern 3-seitig und insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin blickhemmend einzugrünen. Sofern die Öffnung von geschlossenen Sammelbehältern zur Verkehrsfläche liegt, ist diese Seite von der Begrünung ausgenommen.**

### **11.3 Höhenlage der Grundstücke**

**Für die straßenzugewandten nicht überbauten Flächen (Vorgartenflächen) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Mischgebiet (MI) werden folgende**

**Höhenfestsetzungen getroffen: Diese Grundstücksflächen sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzuschließen. Auffüllungen von mehr als 0,5 m Höhe und Abgrabungen von mehr als 0,3 m Tiefe, bezogen auf das Niveau der jeweils direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, sowie Rampenanlagen mit Zwischenpodesten sind nicht zulässig.**

**Die der Planstraße D zugewandten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.2 sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.**

**Die Höhenlage der jeweils angrenzenden Verkehrsflächen ist auch Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW und für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.**

#### **11.4 Gestaltung von Geländern im Bereich von Rampenanlagen, Terrassen, Balkonen und Dachflächen**

**Geländer als Absturzsicherungen für Rampenanlagen in den straßenzugewandten Hausvorbereichen sowie Geländer als Absturzsicherungen im Bereich von Brüstungen, Dachflächen, Terrassen und Balkonen sind nur in transparenter Bauweise (z.B. Metallstabgeländer, Glaselemente, Lochblech, Streckmetall) zulässig. Massive Brüstungen auf Gebäudeteilen innerhalb der Baufenster sind bis 50 cm über OK Terrassen-Belag zulässig. Abweichend sind massive Brüstungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 an je max. einer Schmalseite je Balkon zulässig.**

## **II. Kennzeichnungen**

### **1. Bodenverunreinigungen**

**Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Katasternummern 6284, 6285 und 5959. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.**

**Auf dem Altstandort 6284 liegt eine kleinräumige Grundwasserverunreinigung mit Kohlenwasserstoffen (KW) und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor, die bis in den Grundwasserschwankungsbereich reicht. Bei einer Zugänglichkeit zum Schadensbereich oder einer Änderung**

der Situation wie beispielsweise bei einer Änderung der Bebauung sind weitergehende Untersuchungen und die vollständige Sanierung der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Eine Entsiegelung des Bereiches bedarf der bodenschutzrechtlichen Zustimmung der Unteren Umweltschutzbehörde.

### **III. Nachrichtliche Übernahme**

#### **1. Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet verlaufen sich im Norden zwei Richtfunkstrecken. Die resultierende Bauhöhenbeschränkung beläuft sich 100 m beiderseits der eingetragenen Achse auf ca. 141 m ü. NN und ca. 191 m ü. NN.

### **IV. Hinweise**

#### **1. Kampfmittelbeseitigung**

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen der Baugrundeingriff an den Fundstellen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu benachrichtigen.

Nach Räumung der Fläche ist in einem kleinräumigen Bereich des Plangebiets (ehemals auf dem Gelände vorhandenen Laufgraben (Koordinaten X: 353600, Y: 5674500)) eine Sondierung durchzuführen. Für Vorlauf, Durchführung und Auswertung sind mindestens 3 Wochen einzuplanen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen u. ä. erfolgen, sind Sicherheitsdetektionen vorzusehen. Für Aushubarbeiten mit schichtweiser Abtragung sind keine weiteren Sondierungen notwendig.

Im Bereich der Stellplätze auf der Fläche für Gemeinbedarf war eine Auswertung nicht möglich. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten

**mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen.**

**2. Standorte für Baumpflanzungen**

**Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.**

**3. Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

**Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 10.5 und 10.6 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, in der jeweils aktuellen Aufgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).**

**4. Archäologische Bodenfunde**

**Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.**

**Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen.**

**5. Grünordnungsplan**

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

**6. Schalltechnisches Gutachten**

**Für den Bebauungsplan wurde zur Beurteilung der Immissionslage im Plangebiet eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 08/002 „Nördlich Gerresheimer Landstraße“ der Stadt Düsseldorf“ des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. VA 7075- 3.2 vom 25.06.2018 erstellt.**

**V. Bisheriges 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.:  
6374/01.**