

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. Baugebiete - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO, § 12 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und § 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN = unterer Bezugspunkt).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage im Bereich der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich.

- 2.2 Von den als zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sind Abweichungen bis zu 20 cm zulässig.
- 2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) im WA 1 und WA 2 um maximal 1,5 m und im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen um maximal 3 m überschritten werden.
Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,10 m überschreiten.
- 2.4 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Technikaufbauten einen Flächenanteil von 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- 2.5 Die Höhenlage der Unterkante von Fundamenten ist wasserwirtschaftlichen Erfordernissen unterworfen. Die natürlichen Deckschichten müssen in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben.
Die maximal zulässigen Eingriffstiefen sind in der Nebenzeichnung „Tiefste zulässige Gründungssohle (m ü. NHN)“ verzeichnet.
Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Mindestmächtigkeit der natürlich gewachsenen Deckschichten von 0,5 m erhalten bleibt.

3. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 4 m überschritten wird,

- Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
- Tiefgaragen und ihre Zufahrten inkl. Einhausung oder Überdachung.

4.2 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker dürfen die Baugrenzen oder Baulinien jeweils um bis zu 1,5 m und in Summe auf max. 50 % der gesamten Fassadenbreite des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

4.3 Die Baulinien dürfen durch unterirdische Bauteile um bis zu 0,8 m überschritten werden. Überschreitungen in Flächen mit einem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind jedoch unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

5.1 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplätze nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

5.2 Im Baugebiet WA 2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.

5.3 Offene und überdachte Stellplätze sind nur in den mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.4 Ein-/Ausfahrten zu Tiefgaragen bzw. Parkgeschossen sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb, zu belasten.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passiver Schallschutz

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

7.2 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 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 Nr. 7.1 nicht unterschritten wird.

7.3 An Gebäudefronten mit Ausrichtung zur Alten Landstraße und Kalkumer Schloßallee sind Balkone und Freisitze unzulässig.

7.4 Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen sind offene Stellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen mit einer geschlossenen Dachfläche auszubilden.

7.5 Für Gebäude mit Tiefgaragenzufahrten gilt:
Geschossdecken von Garagengeschossen sind zu einem Anteil von mindestens 50% mit einem absorbierenden Material mit einem Absorptionskoeffizienten $\geq 0,8$ auszukleiden.
Ausgenommen hiervon sind die unmittelbar an die Alte Landstraße angrenzenden Gebäude.

7.6 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.5 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1 In den Baugebieten sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen.

8.2 Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude oder notwendige Wegeflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche, bestehend aus einer im WA 1 mindestens 0,6 m starken und im WA 2 mindestens 0,4 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich von Baumstandorten muss die Stärke des Substrates mindestens 1,30 m betragen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der aktuellen Ausgabe der FLL-Richtlinie entsprechen (siehe Hinweise).

8.3 In den Baugebieten ist je 150 m² nicht überbauter und nicht der Erschließung dienender Flächen ein mittelgroßkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Bereits in den entsprechenden Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Die nachfolgende Vorschlagsliste für Baumpflanzungen ist zu beachten.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Acer platanoides,
- Quercus palustris,
- Sorbus intermedia,
- Ulmus RESISTA 'Sapporo Autumn Gold',
- Acer campestre 'Elegant',
- Crataegus 'Monogyma',
- Malus 'Prof. Sprenger',
- Prunus avium 'Plena',
- Ostrya carpinifolia,
- Tilia cordata 'Greenspire'.

Die Laubbäume sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Solitärbaum, 4-mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1 m Höhe.

- 8.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, jeweils aktuelle Ausgabe, entsprechen (siehe Hinweis).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen 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. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 9.1 Die Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen sowie Fahrradstellplätze sind durch geschnittene Laubholzhecken und Strauchpflanzungen von max. 1,70 m (Müllstandorte) und 1,40 m (Fahrradstellplätze) Höhe einzufassen.

- 9.2 Die privaten Kinderspielflächen sind entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verweyenstraße) mit einer maximal 1,4 m hohen geschnittenen Laubholzhecke zu begrenzen. Die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

Die Laubholzhecken sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

2-mal verpflanzte Heckenpflanzen, geschnitten, mit Ballen, Höhe mindestens 125 - 150 cm. Die nachfolgende Vorschlagsliste für Heckenpflanzungen ist zu beachten.

Vorschlagsliste für Heckenpflanzungen:

- *Carpinus betulus*,
- *Fagus sylvatica*.

Die Hecken sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

3-mal verpflanzte mit Drahtballen, Höhe 150 cm.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 4 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 51,00 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 in der Nähe der Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

Hinweise:

Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind Abgrabungen und deren Erweiterungen verboten, ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m² Grundfläche oder 1 m Tiefe.

Ersatzweise ist für Planvorhaben gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen in der Wasserschutzzone III A der Erhalt der natürlich gewachsenen Deckschichten (Boden mit > 15 % Ton- oder Schluffanteil) in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m nachzuweisen.

Im Rahmen einer durchgeführten Erkundung der Deckschichten wurden die zulässigen Gründungstiefen für Neubauten abgeleitet. Die möglichen Eingriffstiefen sind in der Nebenzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Aus bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorsorgegründen ist ein wasserwirtschaftlicher Versiegelungsgrad von 40 % im Plangebiet nicht zu überschreiten.

Gemäß den Vorgaben des zuständigen Fachamtes können im Bauantragsverfahren bei der Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades für befahrene Flächen (Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belebter Bodenzone zu 10%, großfugiges Pflaster mit belebter Bodenzone in Rasenfugen (3-5 cm) zu 30%.

Für nicht befahrene Flächen (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiges Pflaster oder Splittfugenpflaster zu 30%, Holzterrassen zu 50%.

Die hier angegebenen wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrade beziehen sich ausschließlich auf Belange der Wasserschutzzone. Abflussbeiwerte der einzelnen versiegelten und abflusswirksamen Flächen zur Bemessung der erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind hiervon unabhängig beim Stadtentwässerungsbetrieb abzufragen.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

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

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden und Befunde gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. Artenschutz

Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, 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.

4. Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, jeweils aktuelle Ausgabe, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn).

5. Höhenlage des Geländes

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB eine neue Geländehöhe in Meter ü. NHN fest. Die Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenlinien ist zu interpolieren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

6. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen

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

7. Kanalschutz- und Leitungstrassen

Eine Bebauung der Kanalschutz- und Leitungstrassen der Versorgungsträger ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Bepflanzung darf nur mit vorheriger Zustimmung der Versorgungsträger erfolgen. Notwendige Verlegungs-, Unterhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten unter Einsatz aller erforderlichen Geräte, Fahrzeuge und Maschinen müssen geduldet werden.

8. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem).

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich Teile eines Bebauungsplanes durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der

Bebauungsplan Nr.: 5185/014.