

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. 3760) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 11.01.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 1.4) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielgewerbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe, -Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltung.
- Unzulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.

Im MI 1.2 - Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss ausschließlich eine Kindertagesstätte zulässig.

2. Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten MI 1.4 und MI 1.5 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 1.2, MI 1.2 und MI 1.6 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.4 und MI 1.1 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen Null (NNH). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bzw. Gebäuhöhe (GH) sowie der festgesetzten maximalen Höhe (H max.) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgebend. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

3.2 Die festgesetzte GH max. darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Regenrinnen und Fahrschleppentürme um bis zu 3,0 m überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen Antennen im Mischgebiet MI 1.2 die festgesetzte GH max. um 7,0 m überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten GH max. durch Umhüllungen, Abstärkungen, Brüstungen nach Landesbauordnung NRW um bis zu 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig.

3.3 Im Mischgebiet MI 1.2 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 46,5 m über NNH im Bereich der mit 6 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücke durch die nachfolgend bis zu einer maximalen Höhe von 61,0 m über NNH überschritten werden.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 1.2 wird die abweichende Bauweise (a) dadurch bestimmt, dass auf der festgesetzten Baulinie ohne seitlichen Grenzabstand auf die Grundstücksgrenze zu bauen ist.

Im Mischgebiet MI 1.3 wird die abweichende Bauweise (a) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Gebäude- und Wänden bestimmt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in allen Baugebieten nicht überdeckte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Im Bereich von Geh- und Fahrbahnen belasteten Flächen sind Terrassen unzulässig.

5.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 sowie im Mischgebiet MI 1.4 bis MI 1.5 durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,6 m und maximal auf 3/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

5.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI 1.6 durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,6 m und maximal auf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

5.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI 1.3 durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 2 m und maximal auf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

5.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI 1.1 durch untergeordnete Bauteile wie Eingänge, Vordächer, Dachüberstände, Treppenhäuser und Erker um bis zu 1,5 m und in Summe auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Bei Auskragung von untergeordneten Bauteilen in den öffentlichen Straßenraum ist eine solche Höhe von mindestens 2,5 m zu gewährleisten.

5.6 Die zur Ulmenstraße orientierte festgesetzte Baulinie darf im Mischgebiet MI 1.3 durch Treppenhäuser und oder Aufzüge um bis zu 3 m und in Summe auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

5.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis WA 1.4 und im Mischgebiet MI 1.4 muss ein oberstes sechtes Geschoss (kein Vollgeschoss), das an einer mit Zäunen (z.B. ...), gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser steht, auf 3/4 der jeweiligen Fassadenbreite um mindestens 1,0 m von der Hausfassade des Gebäudes zurücktreten.

5.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2, WA 1.4 und im Mischgebiet MI 1.6 muss ein oberstes sechtes Geschoss (kein Vollgeschoss), das an einer mit Doppelzäunen (z.B. ...), gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser steht, auf 1/2 der jeweiligen Fassadenbreite um mindestens 1,0 m von der Fassade des Gebäudes zurücktreten.

5.9 Tiefgaragen sowie ihre Lüftungsbauwerke und ihre Zu- und Ausfahrtsbereiche inklusive Einhausung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Tiefgaragen unzulässig.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.6 sind zu beachten.

10.10 Die mit 6 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche (im MI 1.5) darf in einer Höhe zwischen 49,0 m und 50,0 m über NNH durch Tragkonstruktionen und oder Stiele auf maximal 10 % der jeweils zugeordneten Grundstücksfläche überbaut werden.

6. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

6.1 Im Mischgebiet MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.4 bis 1.6 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 ist für Gebäudefronten, die an den in grauer Farbe () gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, für die Ermittlung der Abstandsflächen die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Höhe H anzusetzen. Gleiches gilt für vortretende Gebäudeteile im Sinne der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.2 und Ziffer 5.3 sowie für in geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze vortretende Gebäudeteile im Sinne des § 23 BauNVO. Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

6.2 Im Mischgebiet MI 1.3 ist für von der festgesetzten Baulinie vortretende Gebäudeteile im Sinne der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.4, Ziffer 5.5 und Ziffer 5.6 für die Ermittlung der Abstandsflächen die Höhe H anzusetzen. Dies gilt auch für in geringfügigem Ausmaß von der Baulinie vor- oder zurücktretende Gebäudeteile im Sinne des § 23 BauNVO. Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

6.3 Im WA 1.1 ist für die Ermittlung der Abstandsflächen von Balkonen 0,0 H anzusetzen. Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

7. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

7.1 Oberirdische Stellplätze sind im Mischgebiet nur im Bereich der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.

7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Baugebieten unzulässig.

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

8.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht ist für die festgesetzte oder Gebäudefläche des Grundstückes zu beschränken.

8.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Unterhaltungs- und Pflegeunternehmen der öffentlichen Grünflächen zu belasten.

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

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

9.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung Bp8 gekennzeichneten Baugrenzen, 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 Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.

9.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Schrägschraffur besitzen, eine ausreichende Baulage 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.

9.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung Bp8 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden in Büro- und Unternehmerräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Schrägschraffur besitzen, eine ausreichende Baulage 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.

9.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Ziffer 9.1 bis 9.4 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 Gutachten im Baugenehmigungsverfahren keine neuen Umstände aufzeigt.

9.6 Bei Tiefgaragen sind im Falle von mechanischen, oberenerdigen Abluftanlagen folgende Abstände einzuhalten:

- Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) muss mindestens 5,0 m betragen.
- Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ist ein nicht betretener Bereich von mindestens 1,0 m Breite zu gestalten (z.B. mit Hilfe einer Befestigung wie beispielsweise Feuerwand oder Berberziegel).
- Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke) auf Lüftungsöffnungen sind unzulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Begrünung nicht überbaubarer Flächen Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturellen Mischung aus Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Ausgenommen sind im Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2 nicht bebauete Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

10.2 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung oberirdischer Stellplatzflächen im Mischgebiet MI 1.2 sind innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche min. 6 Laubbäume 2. Ordnung mit mittelebiger Krone (Stammumfang 30-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Wiesenkreuz - Pflanzgebiet P1

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist auf 50 % der Fläche eine Rasenvegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind im Bereich des Wiesenkreuzes (Pflanzgebiet P1) mit einer mindestens 1,0 m dicken Substratschicht zusätzlich im Bereich der Baugrenze nachfolgend zu gestalten:

10.4 Baumpflanzungen - Baumsaum - Pflanzgebiet P2

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen P2 sind je 250 m² angelegene Grundstücksfläche 2 Laubbäume 2. Ordnung und 4 Laubbäume 3. Ordnung (Stammumfang von min. 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

10.5 Baumpflanzungen - Grundstücke

Im Mischgebiet MI 1.6 ist je 200 m² angelegene Grundstücksfläche 1 Laubbäum 2. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind je 500 m² angelegene Grundstücksfläche und im WA 1.2 je 750 m² angelegene Grundstücksfläche je 1 Laubbäum 2. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei bleiben die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebiet P1 und Pflanzgebiet P2) festgesetzte Bereiche sowohl bei der Ermittlung der Grundstücksfläche als auch bei der Ermittlung der Baumzahl unberücksichtigt.

10.6 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Abweichend von der textlichen Festsetzung unter Ziffer 10.3 sind Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, sofern diese nicht überbaut sind und durch Wege und

Verkehrsfahrflächen überlagert sind, im Übrigen mit einer mindestens 1,10 m dicken Substratschicht zusätzlich einer Drainschicht feckrecht abdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich von Baumaustarungen sind Tiefgaragen und unterirdische Bauteile mindestens mit einer 1,30 m dicken Substratschicht abdecken. Das durchwurzelbare Substratvolumen für einen Baum 2. Ordnung muss mindestens 50 m³ für einen Baum 3. Ordnung 30 m³ Substrat betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018 entsprechen (siehe Hinweis).

10.7 Begrünung von Dächern

In allen Baugebieten sind Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschoss unter Beachtung des brandschutzrechtlichen Besondereintragungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsunterlage muss 40 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Als oberstes Geschoss im Sinne der Begrünungsfestsetzung gilt dieses, wenn die Grundfläche dieses Geschosses mindestens 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Andernfalls sind alle Dachflächen des obersten Geschosses und alle Dachflächen des darunterliegenden Geschosses des betroffenen Baukäufers bis max. 15° Dachneigung intensiv gemäß der Festsetzung zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Ebenfalls ausgenommen sind

- kleine Dachflächenbereiche und Teilflächen des Daches die entweder eine Größe von 7 m² oder eine Tiefe von 1,0 m (inkl. Traufstreifen) Spritzschutz beidseitig je 0,50 m nicht überschreiten,
- die gesamte Dachfläche im Bereich der im MI 1.5 mit einer GH von 45,0 m bis 55,0 m über NNH festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- die mit B gekennzeichnete Fläche.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018 entsprechen.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.1 Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter die nicht in Tiefgaragen oder Gebäuden integriert sind, sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen einzufassen.

11.2 Einfriedrungen

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) sind Einfriedrungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,6 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,8 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o. z. jeweils maximalen Höhe (Mauern und Zäune in Summe 1,0 m, Mauern und Hecken in Summe 1,8 m) zulässig.

11.3 Technische Anlagen

Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudeseite des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudeseite. Hervorgehoben sind Treppenhäuser.

11.4 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Laufflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Werdeanlagen), -ein- oder -paper Anlagen,
- Kombinationen solcher Anlagen.

Im Mischgebiet MI 1.1 bis MI 1.6 sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Laufflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Kombinationen solcher Anlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung und nur bis 0,3 m unterhalb der Attika einer Anlage zulässig.

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) bleiben von den Festsetzungen unberührt.

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Dieser ist ab einer Höhe von 71 m über Normal Null (NN) betroffen. Bauliche Anlagen sowie Krane und andere erforderliche Bauhilfsanlagen, welche die genannte Höhe überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung. Die Bestimmungen des § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten.

III. Kennzeichnung

Altstandort 5979 Die als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen befinden sich auf dem Altstandort AS 5979.

IV. Hinweise

Kampfmittel Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgängler) 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 der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

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

Dach- und Tiefgaragenbegrünung Die Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018 (Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Bauperhaltung Bei zukünftigen Bauperhaltungen (insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets) kann sich aus den Restbelastungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen ein erhöhter Aufwand bei der Ermittlung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens als rechtsgutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche Gegenmaßnahmen sicherzustellen, dass die laufende Grundwasseruntersuchung nicht erschwert, verteuert oder umwiegend wird. Gutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche hydraulische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Verlagerung der Restverunreinigungen in bisher nicht verunreinigte Grundwasserbereiche vermieden wird.

Richtfunkverbindungen 306554121, 306554426 Die Richtfunkverbindungen 306554121 und 306554426 sind inklusive eines horizontalen Schutzkorridors von 30,0 m als hinweisende Darstellung in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Richtfunkverbindungen sind in einem vertikalen Korridor von 20,0 m bis 50,0 m über Grund. Bei Bauaktivitäten ist darauf zu achten, dass z.B. Krane und Bauhilfsanrichtungen innerhalb dieses Korridors nicht die Richtfunkverbindungen berühren.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) der Bebauungspläne 5479/104, 5479/105, 5479/106, 5479/107, 5479/108, 5479/109, 5479/110, 5479/111, 5479/112, 5479/113, 5479/114, 5479/115, 5479/116, 5479/117, 5479/118, 5479/119, 5479/120, 5479/121, 5479/122, 5479/123, 5479/124, 5479/125, 5479/126, 5479/127, 5479/128, 5479/129, 5479/130, 5479/131, 5479/132, 5479/133, 5479/134, 5479/135, 5479/136, 5479/137, 5479/138, 5479/139, 5479/140, 5479/141, 5479/142, 5479/143, 5479/144, 5479/145, 5479/146, 5479/147, 5479/148, 5479/149, 5479/150, 5479/151, 5479/152, 5479/153, 5479/154, 5479/155, 5479/156, 5479/157, 5479/158, 5479/159, 5479/160, 5479/161, 5479/162, 5479/163, 5479/164, 5479/165, 5479/166, 5479/167, 5479/168, 5479/169, 5479/170, 5479/171, 5479/172, 5479/173, 5479/174, 5479/175, 5479/176, 5479/177, 5479/178, 5479/179, 5479/180, 5479/181, 5479/182, 5479/183, 5479/184, 5479/185, 5479/186, 5479/187, 5479/188, 5479/189, 5479/190, 5479/191, 5479/192, 5479/193, 5479/194, 5479/195, 5479/196, 5479/197, 5479/198, 5479/199, 5479/200, 5479/201, 5479/202, 5479/203, 5479/204, 5479/205, 5479/206, 5479/207, 5479/208, 5479/209, 5479/210, 5479/211, 5479/212, 5479/213, 5479/214, 5479/215, 5479/216, 5479/217, 5479/218, 5479/219, 5479/220, 5479/221, 5479/222, 5479/223, 5479/224, 5479/225, 5479/226, 5479/227, 5479/228, 5479/229, 5479/230, 5479/231, 5479/232, 5479/233, 5479/234, 5479/235, 5479/236, 5479/237, 5479/238, 5479/239, 5479/240, 5479/241, 5479/242, 5479/243, 5479/244, 5479/245, 5479/246, 5479/247, 5479/248, 5479/249, 5479/250, 5479/251, 5479/252, 5479/253, 5479/254, 5479/255, 5479/256, 5479/257, 5479/258, 5479/259, 5479/260, 5479/261, 5479/262, 5479/263, 5479/264, 5479/265, 5479/266, 5479/267, 5479/268, 5479/269, 5479/270, 5479/271, 5479/272, 5479/273, 5479/274, 5479/275, 5479/276, 5479/277, 5479/278, 5479/279, 5479/280, 5479/281, 5479/282, 5479/283, 5479/284, 5479/285, 5479/286, 5479/287, 5479/288, 5479/289, 5479/290, 5479/291, 5479/292, 5479/293, 5479/294, 5479/295, 5479/296, 5479/297, 5479/298, 5479/299, 5479/300, 5479/301, 5479/302, 5479/303, 5479/304, 5479/305, 5479/306, 5479/307, 5479/308, 5479/309, 5479/310, 5479/311, 5479/312, 5479/313, 5479/314, 5479/315, 5479/316, 5479/317, 5479/318, 5479/319, 5479/320, 5479/321, 5479/322, 5479/323, 5479/324, 5479/325, 5479/326, 5479/327, 5479/328, 5479/329, 5479/330, 5479/331, 5479/332, 5479/333, 5479/334, 5479/335, 5479/336, 5479/337, 5479/338, 5479/339, 5479/340, 5479/341, 5479/342, 5479/343, 5479/344, 5479/345, 5479/346, 5479/347, 5479/348, 5479/349, 5479/350, 5479/351, 5479/352, 5479/353, 5479/354, 5479/355, 5479/356, 5479/357, 5479/358, 5479/359, 5479/360, 5479/361, 5479/362, 5479/363, 5479/364, 5479/365, 5479/366, 5479/367, 5479/368, 5479/369, 5479/370, 5479/371, 5479/372, 5479/373, 5479/374, 5479/375, 5479/376, 5479/377, 5479/378, 5479/379, 5479/380, 5479/381, 5479/382, 5479/383, 5479/384, 5479/385, 5479/386, 5479/387, 5479/388, 5479/389, 5479/390, 5479/391, 5479/392, 5479/393, 5479/394, 5479/395, 5479/396, 5479/397, 5479/398, 5479/399, 5479/400, 5479/401, 5479/402, 5479/403, 5479/404, 5479/405, 5479/406, 5479/407, 5479/408, 5479/409, 5479/410, 5479/411, 5479/412, 5479/413, 5479/414, 5479/415, 5479/416, 5479/417, 5479/418, 5479/419, 5479/420, 5479/421, 5479/422, 5