

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 23.11.2017 (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 bereitgehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 2) (§ 4 in Verbindung mit § 14 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - nicht störende Handelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

- Unzulässig sind:
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)
 - Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) nur in Tiefgaragen zulässig.

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)

- Geschosse
 - In Teilen oder ausschließlich zurückgesetzte Geschosse oder sonstige Räume oberhalb des obersten zulässigen Geschosses sind nicht zulässig. Die lichte Höhe des obersten zulässigen Geschosses für Wohngebäude darf 3,5 m nicht überschreiten, eine zweite Ebene ist innerhalb des obersten zulässigen Geschosses nicht zulässig.

- Grundflächenzahl (GRZ)
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine GRZ von maximal 0,6 zulässig.

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - Vertreten vor die Baugrenze

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden.

- Die festgesetzten Baugrenzen können durch auskragende Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand der Geschoßebene überschritten werden. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Balkone aller Geschoßebenen auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

- Artenschutz
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind an den südwestlich und südöstlich ausgerichteten Gebäudefassaden ober 2. Obergeschoss und je angefangene 60 laufende Meter ein fiederausgezeichnetes Fassadenquartier nachzuweisen.

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den Gebäudefassaden ab 2 m aufwärts bis zum 2. Obergeschoss zwei Gebäudequartiere in Form von Brutkasten für die Hausperling nachzuweisen. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:

- Baufeld 1, zwei Brutkästen mit jeweils einer Brutkammer
- Baufeld 2, ein Brutkasten mit einer Brutkammer
- Baufeld 3, ein Brutkasten mit einer Brutkammer

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist an den Gebäudefassaden ein Gebäudequartier für den Mauersegler in Form eines Nistkastens mit drei Brutkammern nachzuweisen oder alternativ drei Einzelnistkästen. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:

- Baufeld 1, ein Nistkasten mit 3 Brutkammern, alternativ drei Einzelnistkästen mit jeweils einer Brutkammer
- Baufeld 2, ein Nistkasten mit einer Brutkammer
- Baufeld 3, ein Nistkasten mit einer Brutkammer

- Abstand Tiefgarage zur öffentlichen Grünfläche
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) haben die Tiefgaragen einen Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche einzuhalten. Die östliche Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (entlang der Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche) ist hiervon ausgenommen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

- Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

- Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummern 23 und 24 BauGB)

- Passiver Schallschutz

- Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrist gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baumaßnahmen eingeführt. Die Fassung der DIN 4109 vorzuziehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtstrom zu berücksichtigen.

- 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 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch

in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

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 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume der Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

- 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 und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Nummer 8.1.1 nicht unterschritten wird.

- Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 8.1.1 bis 8.1.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Gegebenheiten der Baumaßnahmen und der zu erwartenden Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

- Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
 - An Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 5 m, gemessen vom Mittelpunkt des Öffnungsmaßes der jeweiligen Tiefgaragen- und -ausfahrt, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Absatz 7 in Verbindung mit § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mittels anderer Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

- Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungs-technik reduziert werden.

- Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Sofern eine anderweitige (mechanische, ebenerdige) Lüftungsanlage der Tiefgaragen realisiert werden soll, ist über ein lufttechnisches, mikroskaliges Ausbreitungsmodell (MUSKAM) nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für $PM_{2,5}$, PM_{10} , NO_2 und Benzol betroffen sind.

Sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt, muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Wohnungen dennoch mindestens 5 m betragen; gleiches gilt für Tore in Gebäudefassaden.

- Im Lüftungsschächte in Bodennähe herum ist ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 m Breite anzulegen (zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Heckenpflanzung wie Brombeere).

- Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungsoffnungen sind nicht zulässig.

- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 und § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 69 BauO NRW)

- Begrünung der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)

- Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind mit einer ausreichenden Pflanzung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

- Baumpflanzungen
 - In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 12 Bäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm oder Stammkirsch, 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe.

- In gleicher Weise gelten für das allgemeine Wohngebiet WA 2 für Baumpflanzungen folgende Regelungen:
 - Im mit Baufeld 1 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 16 Bäume zu pflanzen.
 - Im mit Baufeld 2 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen.
 - Im mit Baufeld 3 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.

- Flächen mit Pflanzgebot
 - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als freilebende Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m wie folgt zu bepflanzen:
 - je nach Breite ein- bis mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubbäumen,
 - Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m und Pflanzung der Einzelstrücker versetzt auf Lücke,
 - Pflanzqualität: Solitär oder Heister, 3-mal verpflanzt mit Ballen oder im Container, Höhe 125 - 175 cm,
 - Randsaum aus niedrigen Laubbüschern, flächigen Bodendeckern oder Stauden.

- Abweichend gilt für die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot parallel zu der mit GF festgesetzten Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 folgendes:

- Pflanzung einer Formschnitthecke aus Hainbuchen mit Endhöhe von 150 cm,
- 4 Heckenpflanzungen je laufender Meter,
- Pflanzqualität: 2-mal verpflanzte Heckenpflanzungen mit Ballen, Höhe mindestens 125 - 150 cm,
- die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der GF-Fläche und zu Feuerwehrebewegungsflächen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

- Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht (zusätzlich einer Drainschicht) fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zusätzlich einer Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

- Dachbegrünung
 - Flächendeckend und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Diese Regelung gilt für folgende überbaubare Grundstücksflächen:
 - die mit GF-Geschossen gekennzeichneten Flächen entlang des Niederkasseler Lohweges,
 - die mit VI-Geschossen gekennzeichneten Flächen entlang der Hansaallee sowie die östliche, direkt an die Hansaallee angrenzende Fläche mit IV-Geschossen.

- Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat sind entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6).

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat sind entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6).

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat sind entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6).

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß der FLL-Richtlinie auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- Dachform
 - Im Plangebiet sind nur flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

- Einfriedigungen
 - 1. Einfriedigungen von Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sind nur in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zusätzlich ist auch die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

- Entlang von Grundstücksgrenzen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind zur öffentlichen Grünfläche nur Einfriedigungen durch Zäune oder Zäune mit Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

- Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter
 - Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (zum Beispiel Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzusichern, dass sie nicht einsehbar sind.

- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 696), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, auch bereits bei einem mittleren Hochwasser (HQ_{med}) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

- III. Hinweise

- Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
 - Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Stadtwasserversorgungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf zu möglichen Einleitbeschränkungen wird für die Beantragung von Anschlussgenehmigungen empfohlen.

- Bodendenkmalpflege
 - Das Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

- Standorte für Transformatoren
 - Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

- Löschwasserversorgung
 - Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

- Grünordnungsplan
 - Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Flächen und in den Baugruben konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

- Dach- und Tiefgaragenbegrünung
 - Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind, gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, in der bei Einreichung des Bauantrages eine fachkundige Person (z.B. Landschaftsplanung (FL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

- Baumpflanzungen
 - Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

- Kampfmittelbeseitigung
 - Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

- Artenschutz
 - Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

- Die Gebäude sind vor Abruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Brut von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Brutzeiten abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

- Luftreinhalteplan und Umweltzone
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplanes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

- Wasserschutzzone
 - Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Eine neue Wasserschutzzoneneinordnung ist in Vorbereitung.

- Unterbaugruben und Versorgungsleitungen
 - Soweit im Zuge künftiger Bauvorhaben eine Unterbauung mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant ist, ist eine Mindestüberdeckung von 1,20 m für Versorgungsleitungen oberhalb des Bauwerkes erforderlich.

- Feste Brennstoffe
 - Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

- Altstandorte und Altablagerungen
 - Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgender Altstandort und Altablagerung:
 - AS Kataster Nummer AS 1.256,
 - AA Kataster Nummer AA 260.

- Richtfunkverbindungen
 - Bei geplanten Konstruktionen und notwendigen Bauwerken ist die Richtfunktrasse mit den Richtfunkverbindungen 306557756 und 306552757 in einer Höhe von circa 67 m über Grund und deren Anforderungen zu beachten.

- Bestehende Leitungen
 - Im Plangebiet können außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG vorhanden sein. Im Falle eines Auffindens wird um Abstimmung mit der Netzesellschaft Düsseldorf mbH (NGD) gebeten.

- Bisheriges Plansrecht (Räumliche Überlagerung durch das Plansrecht)
 - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Plansrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nummer 5178/36.

PLANUNTERLAGE: Stadtkarte und Angaben von den Kartisten	Stand der Planunterlage: November 2017	Koordinatensystem: Gauss-Krüger
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	-----	
Gemarkungsgrenze	-----	
Flurgrenze	-----	
Flurstücksgrenze	-----	
Gebäudegrenze	-----	
Topographische Linie (Haupt, Zoon, Fahrbahn- und u.s.w.)	-----	
Bundesstraße mit Nummer	B 326	
Kreisstraße mit Nummer	L 228	
Kreisstraße mit Nummer	K 7	

Angefertigt: Düsseldorf, den 19.06.2019

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zugehörigen Darstellung:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	1. überbaute Fläche 2. nicht überbaute Fläche	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise
Baulinie	Kleinsiedlungsgebiet	Höhenzone	geschlossene Bauweise
Baugrenze	reines Wohngebiet	zwingend	abgewinkelte Bauweise
Straßenbegrenzungslinie	allgemeines Wohngebiet	Mindest- und Höchstmaß	nur Einzelhäuser zulässig
Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	besonderes Wohngebiet		nur Doppelhäuser zulässig
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise	Mischgebiet	Grundflächenzahl	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen.	Urbanes Gebiet	Baumassenzahl	nur Hausgruppen zulässig
	Kerngebiet	Gebaudehöhe	
	Gewerbegebiet	Wandhöhe zwingend	bezogen auf Meter über NN
	eingeschränktes Gewerbegebiet	Maximale Gebäudehöhe	GH max.
	Industriegebiet		

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

SONSTIGES	Hinweise
Festrichtung	vorgeschlagene Standorte für den sozial geforderten Wohnungsbau
Dachstuhl	Abgrenzung unterschiedlicher Baufelder z.B. "Baufeld 1"
Dachneigung	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (geplant)
Putztafel	Abstand Tiefgarage zur Grundstücksgrenze gem. Nr. 6.2.2 der textlichen Festsetzung
Öffentliche Grünfläche	
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen mit Bodenbelastungen, z.B. Altstandort (AS) 1.256 und Altablagerung (AA) 260	

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln (gem. DIN 19066-1: Juli 2002) ≥ 65 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegeln ≥ 65 dB(A) nachts	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.1 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln ≥ 65 dB(A) tags	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Rates vom 07.02.2020
Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Rates vom 07.02.2020
Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Rates vom 07.02.2020
Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Rates vom 07.02.2020
Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 07.02.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 2 vom 22.2.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.	Der Beschluss des Rates vom 07.02.2020
Der	