

**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan-Entwurf 03/028 - „Westlich Volmerswerther  
Straße“-  
Stand: 11.11.2020**

**Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).**

**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**

### **1 Art der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)**

**Urbanes Gebiet – (MU 1.1 bis MU 3)  
(Paragraf 6a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)**

**Allgemein zulässig sind:**

- Wohngebäude innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 1.3 und MU 2.1 bis MU 2.3,**
- Geschäfts- und Bürogebäude,**
- Schank- und Speisewirtschaften,**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,**
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss innerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis MU 2.3,**
- sonstige Gewerbebetriebe,**
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle,**

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- im urbanen Gebiet MU 1.3 und MU 3 Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 Quadratmeter beträgt (Werksverkauf / Annexhandel),
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind innerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis 2.3 und MU 3.

**Unzulässig:**

- Wohngebäude innerhalb des urbanen Gebietes MU 3,
- Vergnügungsstätten innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 1.3,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 99 Betten beziehungsweise mehr als 79 Gästezimmern,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe außerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis MU 2.3,
- Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

## **2 Stellplätze und Garagen** (Paragraf 12 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Ausgenommen sind Stellplätze, die auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze im urbanen Gebiet MU 1.2 zulässig sind.

## **3 Nebenanlagen** (Paragraf 14 BauNVO)

Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

## **4 Maß der baulichen Nutzung** (Paragrafen 16, 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

#### **4.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im urbanen Gebiet MU 1.1 und MU 1.2 darf die GRZ durch die Grundfläche der Tiefgarage, ihrer Ein- und Ausfahrten sowie die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### **4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten**

Die jeweilige maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 Meter. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 15 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen.
- Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter.
- Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

### **5 Überbaubare Grundstücksfläche** (Paragraf 23 BauNVO)

#### **5.1 Überschreitung der Baugrenze**

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1.2 können die festgesetzten Baugrenzen des letzten Geschosses durch Treppenträume und Fahrstuhlschächte innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen nach Osten überschritten werden. Die Summe der Breite der Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte ist auf maximal sieben Meter beschränkt.

#### **5.2 Tiefgaragen**

Tiefgaragen und unterirdische Teile von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

### **6 Bauweise** (Paragraf 22 BauNVO)

#### **Abweichende Bauweise**

In den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist über die gesamte Längserstreckung, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine zwingend durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten. Dies schließt festgesetzte Lärmschutzwände ein. Auf Nummer 8.1 dieser

Festsetzungen wird verwiesen.

**7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit G festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**8 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

**8.1 Aktiver Schallschutz**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand ist eine durchgehend geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden oder eine durchgehend geschlossenen Bebauung in gleicher Höhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 50 Meter über NHN zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss aus transparentem Material bestehen. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

**8.2 Passiver Schallschutz**

Verkehrslärm

**8.2.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile (Verkehrslärm)**

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 beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als

Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

#### **8.2.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)**

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 nicht unterschritten wird.

#### **8.2.3 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung**

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////), Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffentbare Fenster und Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffentbares Fenster oder eine öffentbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) am Tag verfügt.

#### **8.2.4 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen**

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////), Kennzeichnung BP68 und beziehungsweise oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

### **8.2.5 Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten)**

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

### **8.2.6 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 8.2.2 bis 8.2.5 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 Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.**

Gewerbelärm

### **8.2.7 Ausschluss offenbarer Fenster**

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung (L 1 bis L 2) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung für die Bereiche L 1 bis L 2 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

## **8.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**

### **8.3.1 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 Lärminderungstechnik reduziert werden.**

### **8.3.2 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen**

sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 Meter in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen DIN EN 1793-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption  $\Delta DLa \geq 8$  dB gemäß DIN 1793-1 auszuführen.

**8.3.3** Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen ZTW-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung  $DLR > 24$  dB und der Schallabsorption  $DLa > 8$  dB.

**8.3.4** Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

## **9 Private Spielflächen**

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 Absatz 2 BauO NRW)

Ist eine Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 Meter entfernt sein.

## **10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

### **10.1 Begrünung der Baugebiete**

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind mindestens 30 Prozent des Baugebietes zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

### **10.2 Gebäudebegrünung - Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile**

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut

werden, strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 Zentimetern über Drainschicht aufweisen. Abweichungen sind auf maximal 5 Prozent der zu begrünenden Fläche zulässig.

Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 Kubikmeter pro Baum vorzusehen.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.2 und MU 2.2 ist abweichend eine Vegetationstragschicht von mindestens 60 Zentimetern über Drainschicht zulässig, soweit es sich um eine Freifläche einer Kindertagesstätte handelt. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 Zentimetern (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Je Baumstandort sind mindestens 30 Kubikmeter Substratvolumen nachzuweisen. Im urbanen Gebiet MU 1.2 ist die Freifläche auf maximal 220 Quadratmeter und im urbanen Gebiet MU 2.2 auf maximal 20 Quadratmeter beschränkt.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe III. Hinweise, Nummer 6).

### **10.3 Baumpflanzungen**

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind auf unterbauten Flächen jeweils mindestens sieben standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen. Auf die Festsetzung 10.2 wird verwiesen.

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1.2 ist auf nicht unterbauten Flächen mindestens ein weiterer standortgerechter Laubbaum zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen.

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 3 sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe und einem Substratvolumen von 12 Kubikmeter

je Baumstandort zu pflanzen.

Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (GOP) gekennzeichneten Standorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

#### **10.4 Gebäudebegrünung – Dächer**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindesten 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht 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 für die einfach intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe III. Hinweise, Nummer 6).

#### **10.5 Pflege und Erhalt**

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

### **11 Gestalterische Festsetzungen**

(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

#### **11.1 Dachform**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Dies gilt nicht für die urbanen Gebiete MU 1.3, MU 2.1, MU 2.3 und MU 3.

#### **11.2 Dachaufbauten**

Technische Aufbauten gemäß Nummer 4.2 sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

### **Dachterrassen**

Dachterrassen sind auf maximal 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche zulässig.

### **11.3 Einfriedungen**

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,0 Meter zulässig. Zäune bis in Höhe von 1,0 Meter sind zulässig, soweit sie in der Pflanzung integriert oder mit ihr kombiniert sind.

In Einmündungsbereichen sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximal 0,80 Meter Höhe zulässig.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.2 sind als Einfriedung von privaten Gartenflächen von Erdgeschosswohnungen geschnittene Laubgehölzhecken oder ein Stabgitterzaun aus Metall bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Der Stabgitterzaun ist mit Kletterpflanzen oder einer parallel verlaufenden Laubgehölzhecke zu begrünen. Pflanzqualität der Laubgehölzhecke: zweimal verpflanzte Heckenpflanzen, Höhe mindestens 60 – 100 Zentimeter.

Bei Kindergärten oder Kindertagestätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

### **11.4 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen**

Für die urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 3 wird festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbemüll einzufrieden oder durch geschnittene Laubgehölzhecken einzufassen sind. Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Heckenpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 bis 100 Zentimeter.

### **11.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 50 Zentimeter und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 40 Zentimeter zulässig.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung ist nicht zulässig.

**Unzulässig sind:**

- **Blinklichtanlagen,**
- **Wechsellichtanlagen,**
- **Laufflichtanlagen,**
- **Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,**
- **Projektoren und Monitore aller Art,**
- **angestahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,**
- **auskragende Werbeanlagen,**
- **Fremdwerbung.**

## **II. Kennzeichnungen (Paragraf 9 Absatz 5 BauGB)**

**Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte:**

**AS Kataster Nummer  
AS 9311  
AS 9322**

**Beide Altstandorte werden nach Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.**

## **III. Nachrichtliche Übernahmen (Paragraf 9 Absatz 6 BauGB)**

**Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß Paragraf 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale der Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 2 Metern überflutet.**

## **IV. Hinweise**

### **1. Grundwasserstände**

**Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen**

im Plangebiet zwischen 31,0 und 31,5 Meter über NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei circa 32,25 Meter über NN.

2. **Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal- und das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.
3. **Starkregenereignisse**  
Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.
4. **Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
5. **Standorte für Transformatoren**  
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
6. **Löschwasserversorgung**  
Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
7. **Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen**  
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.
8. **Baumpflanzungen**  
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
9. **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 als Richtlinie eingeführten Fassung, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

10. **Kampfmittel**  
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.
  
11. **Artenschutz**  
Zum Schutz der Brutvögel und Fledertiere (Fledermäusen) sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 BNatSchG zu beschränken.  
  
Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln und/oder Fledertieren (Fledermäusen) während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.
  
12. **Luftreinhalteplan und Umweltzone**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.
  
13. **Feste Brennstoffe**  
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).
  
14. **Vogelschlag**  
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß Paragraf 44 BNatSchG durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Kapitel Artenschutz.
  
15. **Denkmal**  
Bei dem Objekt "Martinstraße 9" handelt es sich um ein potenzielles Denkmal, dessen Eintragung in die Denkmalliste unmittelbar bevorsteht.

## **V. Bisheriges Planungsrecht**

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne mit den Nummern:**

**Fluchtlinienpläne 5375/32**

**Fluchtlinienpläne 5375/36**

**Fluchtlinienpläne 5375/16**

**überlagert.**