

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) der Baumatzverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurodnung 2019 - Bau-ONRW 2019) 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 bereit gehalten.

1. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauMVO i.V.m. § 1 BauMVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abgrenzende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauMVO i.V.m. § 1 BauMVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauMVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralen Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorf-Sortimentliste,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unbenutzbar sind.

Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser,
- Vergnügungstätten,
- Borelle sowie bottelfertige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentralen- und zentralrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 und 2 der Düsseldorf-Sortimentliste.

Düsseldorf-Sortimentliste
Abgeleitet aus der Sortimentliste für die Regionale Einzelhandelskonzepte für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit Ausnahme des Sortiments Fahrmarke und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungrelevante Sortimente
1.1 Nahrung- und Genussmittel
1.2 Pharmazie, Reformwaren
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zierpflanzen
1.5 (Schul-)Blumen
1.6 Zeitschriften und Zeitschriften

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
3. Baumarkt-spezifische Kernsortimente
3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Stein, Fliesen, Diennstoffe, Marmor etc.)
3.2 Baumaterialien (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)
3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)
3.4 Bad- und Sanitärerichtungen
3.5 Farben, Lacke und Tapeten
3.6 Bodenbeläge
3.7 Beschläge und Eisenwaren
3.8 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leisten

2. Zentrenrelevante Sortimente (epidemiologisch bedingt)
2.1 Personlicher Bedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe
2.1.2 Parfum- und Kosmetikartikel
2.1.3 Uhren und Schmuck
2.1.4 Spielwaren
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel
2.2.2 Haus- und Haushaltswaren (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Korsettwaren, Handarbeitmaterialien, Wolle und Nähnäskchen)
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik
2.2.4 Hauswaren und Elektrogeräte
2.2.5 Kunst, Bilder, Gemälde und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Osterkerzen und Geschenkartikel
2.3 Freizeit und sonstiger Bedarf
2.3.1 Bastel- und Spielwaren
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bebilderte Spielhefte, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren
2.3.4 Unterhaltung- und Kommunikationstechnik (Computer und Zubehör, unbenutzte Speichermedien)
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdgerät
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien

4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
4.1 Gartenbedarf
4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
4.1.2 Pflanzengefäße
4.1.3 Gartengeräte
4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
4.1.5 Pflanzenschutzmittel
4.2 Gartenerrichtungen
4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Treppen, Pergolen, Zäunen und Einfriedungen
4.2.2 Gartengeräte und Gewächshäuser
4.2.3 Garten- und Bakornmittel

5. Möbel
5.1 Wohnmöbel und Kücheneinrichtung
5.2 Büromöbel und Büroschreibwaren
5.3 Elektrogerätschaften für den Haushalt
5.4 Bekleidungs- und Textilien
5.5 Teppichböden und Teppiche
5.6 Kinderwagen

6. Fahrzeuge und Fahrräder
6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorfunktionbeibehaltung und Zubehör, Anhänger)
6.2 Kfz-Teile und -Zubehör
6.3 Boot- und Bootzubehör
6.4 Fahrräder und Zubehör

7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase
7.1 Brennstoffe
7.2 Mineralerzeugnisse
7.3 Chemikalien, Technische Gase

2. Grundflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauMVO i.V.m. §§ 19, 17 und 21a BauMVO)

In dem festgesetzten WA darf die festgesetzte Grundfläche durch ein Gebäude angrenzende Terrassen sowie Balkone bis zu 15 % überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten in in ihnen befindliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauMVO im WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im GE bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, die durch die Vorgaben der Festsetzung 4.4 ermöglicht werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauMVO i.V.m. § 18 BauMVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach der höchste Punkt des Daches (Oberkante First) maßgebend.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten um maximal 2,5 m überschritten werden.

Umrahmungen und Geländer dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,1 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauMVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdeckte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m überschritten werden. Die Summe der Länge der Terrassen darf 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Bei Terrassen, die den Kindertagesstätten zugeordnet sind, darf die Summe der Länge der Terrassen die gesamte Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudesseite umfassen.

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten. Die Summe der Breite der Balkone darf die Hälfte der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf Balkone mit Signatur (-----) gekennzeichneten Baugrenzen die Summe der Breite der Balkone 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudesseite nicht überschreiten.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außer innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In dem festgesetzten WA und in dem festgesetzten GE dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zur Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude um bis zu 0,1 m überschritten werden.

Baumasse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauONRW)

Für die mit "s" gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist bei abweichender Bauweise eine durchgehend geschlossene Bebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in allen Vollgeschossen zu errichten. Geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zulässig.

Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauONRW)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird bei Gebäudenfronten, die entlang der gekennzeichneten Baugrenzen verlaufen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, das in der Planzeichnung definierte abweichende Maß der Tiefe von Abstandsflächen (h) festgesetzt. Der gemäß Baurodnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist weiterhin anzuwenden.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauMVO)

Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauMVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauMVO sind zulässig, jedoch keine Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Das im Bereich des festgesetzten WA anfallende Niederschlagswasser ist durch den Grundstücksigentümer zu sammeln und zu entsorgen. Eine Übernahme des Niederschlagswassers in die umliegende öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Rettungsfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen zu belasten.

Da im Plan mit F gekennzeichnete Fläche sind mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer des innerhalb des festgesetzten WA zu belasten.

Im Bereich der mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen innerhalb des festgesetzten WA gilt ein Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer innerhalb des festgesetzten WA.

Abweichungen von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bis zu 2,0 m sind zulässig.

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

Verkehrslärm
11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen) ist entlang der Brüßeler Straße, gemäß der schallschützenden Untersuchungen zum Bebauungsplan 04/020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Druckdatum: 08.04.2020), im zentralen Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich die Errichtung folgender Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Fahrbahnoberkante der Brüßeler Straße (B7) mit einer Länge von 450 m.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Ausfahrten 2006, Heft 1) entsprechen. Die Lärmschutzwand muss die Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Ausfahrten 2006, Heft 1) entsprechen. Die Lärmschutzwand muss die Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Ausfahrten 2006, Heft 1) entsprechen. Die Lärmschutzwand muss die Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Ausfahrten 2006, Heft 1) entsprechen.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauranges beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsgräflicher Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Für die Bestimmung des Schallschutzniveaus sind die Außenlärmwerte von Außenlärmquellen nach DIN 4109 vorzusehen. Die erforderliche Schalldämmung ist im Bebauungsplan festgesetzt, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungsspiegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauranges beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsgräflicher Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Für die Bestimmung des Schallschutzniveaus sind die Außenlärmwerte von Außenlärmquellen nach DIN 4109 vorzusehen. Die erforderliche Schalldämmung ist im Bebauungsplan festgesetzt, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungsspiegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffuren (////) 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 für Übernachtungsräume (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.

11.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffuren (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büros- und Unterrichtsräume, 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.

11.2.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffuren (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für öffentliche Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungsspiegel von < 62 dB(A) verfügt.

11.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 11.2.2, 11.2.3 und 11.2.4 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 Verkehrsmuster vorliegen.

11.3 Gewerbelärm
An Gebäudefronten, die an den mit grauer Begleitlinie (-----) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für gewerbelärmempfindliche Räume für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schallschützenden Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI 503) eingehalten werden.

11.4 Schutzmaßnahmen bei Tiefgaragen
Tiefgaragen- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Ordnung e.h.v. gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DkA > 8 auszuführen.

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroklimatisches, lufttechnisches Ausbreitungsgerätschaften (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baueingriffsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsoverwert für Stickstoffdioxid (NO2) für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

11.5 Bedingte Festsetzung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme zu Wohnzwecken des mit der Indozonenmit (Z) gekennzeichneten Bereiches des WA erst dann zulässig ist, wenn dem dem Schallschutz dienenden Gebäude mit dieser Signatur die Höhe der festgesetzten Mindestgebäudehöhe (min. GH) als Rohbau mit Fenstern errichtet worden sind.

12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Begrünung von Dachflächen
Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainagestrich betragen. Abweichend hiervon ist auch eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m² ausgebildet wird. Die Gesamttiefe aus Bodensubstratschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 40 cm betragen. Das Dachbegrünungsstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Im WA findet bei Staffelschlossern lediglich eine Begrünung des obersten Geschosses statt, so dass die darunterliegenden Dachflächen als Dachterrasse ausgebildet werden können.

12.2 Begrünung von Tiefgaragen
Sofort Tiefgaragen und unterirdische Gedäuleteile nicht durch Gebäude überbaut werden oder den Notfall- und Rettungsdiensten dienen oder als Wege und Plätze ausgebaut werden, sind diese mit einer Vegetationsfläche bestehend aus einem mindestens 80 cm starken Bodensubstrat zuzüglich einer Drainagestrich fachgerecht aufzubauen und wie in der Festsetzung 12.3 beschrieben zu bepflanzen. Für Baumpflanzung ist die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 130 cm (zuzüglich Drainagestrich) zu errichten. Das durchwurzeltbare Substratvolumen muss hierbei mindestens 50 m³ pro Baum betragen. Abweichend ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm in allen Bereichen (unabhängig von Baumpflanzungen) zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m² ausgebildet wird und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum sichergestellt ist. Das Dachbegrünungsstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise).

12.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugruppe
Flächen, die weder überbaut noch als Wege oder Plätze ausgebaut werden, sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 350 m² dieser begrüneten Flächen ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbäum 2 Ordnung (Wuchshöhe > 10 m, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) oder eine vergleichbare Qualität zu pflanzen.

12.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit bodenspezifischen Arten gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wergleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände zu gewährleisten.

12.6 Begrünung der Lärmschutzwand
Die gemäß Festsetzung Nr. 11.1 zu errichtende Lärmschutzwand ist an ihrer nördlichen Seite mit einer bodenebenen Wandbegrünung aus Gerüstklempflanzungen zu begrünen. Zu verwenden sind lineare oder flächige Kletterpflanzen mit > 10 cm Wandabstand. Die Auswahl der Kletterpflanzen ist dem Lichtschutz (Nordseite) und der Wandhöhe von 4 m anzupassen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht gemäß der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wergleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

13. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 9 BauONRW)

13.1 Dachform und Dachneigung
Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

13.2 Dachaufbauten
Die Dachaufbauten und Aufbauten sind nur bis zu maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzubausen; die Einhausung ist alleseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sowie Dachterrassen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

13.3 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet
Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen oder einer Kindertagesstätte zugeordnet sind und an die festgesetzte öffentliche Grünfläche grenzen, sind entlang der Grundstücksgrünfläche einzufrieden. Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und als Hecke, Hecke mit integrierten lichterlässigen Zaun und/oder Mauer mit überwachender Hecke auszuführen. Entlang der Außenseitigen Zaun und/oder Mauer im Bereich von (temporären) Müllabnahmestellen darf die zulässige Höhe bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m überschritten werden.

13.4 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.6 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.8 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.10 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.11 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.12 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.13 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.14 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.15 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.16 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.17 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.18 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.19 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.20 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.21 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.22 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.23 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

13.24 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen
Soweit die Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehr nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrten Rasengrünterrassen, befahrten Rasenwägen oder einer befahrten Rasentrachtfläche auszuführen. Eine Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.25