

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. 3789) und der Baubauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. 2016 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 Regelungen – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

- 1. **Textliche Festsetzungen**
- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)**

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

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

Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser,
- Verbringungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

- 1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)**

Zulässig sind:
- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Aufzüge und Betriebsanlagen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser,
- Verbringungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

Düsseldorfer Sortimentsliste	Sortimente auf der Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit Ausnahme des Sortiments Fahrten und Zubehör)
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1 Nahversorgungsorientierte Sortimente (periodischer Bedarf)	3 Baumfachspezifische Sortimente
1.1 Nahrungsmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Stein, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)
1.2 Pharmazutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolltellen, Markisen etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogenwaren, Wasch- und Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Ölcn etc.)
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutika	3.4 Bad- und Sanitärerzeugnisse
1.5 Gartengeräte	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitschriften und Zeitschriften	3.6 Beschläge und Eisenwaren
2 Zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3.7 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leihem
2.1 Fahrradbedarf	4 Gartenmarkttypische Sortimente (periodischer Bedarf)
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Bekleidung und Schuhe	4.1 Gartenbedarf
2.1.2 Parfümerie und Kosmetikartikel	4.1.1 Gartengeräte
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.2 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.3 Gartenschuhe
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Gartenmaschinen
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Verkleidungen, Rolltellen, Markisen etc.
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Gerüste)	4.2.2 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	4.3 Garten- und Balkonbedarf
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrogeräte	4.3.1 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leihem
2.2.5 Kunst, Bilder, Gemälde und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Osterkerzen und Geschenkartikel	4.3.2 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3 Freizeit und sonstiger Bedarf	4.3.3 Garten- und Balkonbedarf
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	4.3.4 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, beispielweise Schachbücher, Computerspiele)	4.3.5 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	4.3.6 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer und Zubehör, beispielweise Spielkonsolen, MP3-Player, MP4-Player, MP5-Player, MP6-Player, MP7-Player, MP8-Player, MP9-Player, MP10-Player, MP11-Player, MP12-Player, MP13-Player, MP14-Player, MP15-Player, MP16-Player, MP17-Player, MP18-Player, MP19-Player, MP20-Player)	4.3.7 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.5 Foto, Video, Optik, Musik	4.3.8 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	4.3.9 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	4.3.10 Gartenstühle und Gewächshäuser
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	4.3.11 Gartenstühle und Gewächshäuser

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

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

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

2.3 In dem festgesetzten WA und in dem festgesetzten GE darf die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise zur Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude in dem Maße überschritten werden, die durch die Vorgaben der Festsetzung 4.4 ermöglicht werden.

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

3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m o. NNH). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der obersten Geschosse, bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach die höchste Punkte des Daches (Oberkante First) maßgebend.

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

3.3 Umwehungen und Geländeerden die festgesetzte Höhe um maximal 1,1 m überschreiten.

- 4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)**

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten, 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 Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Terrassen, die den Kindertagesstätten zugeordnet sind, darf die Summe der Länge der Terrassen die gesamte Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite umfassen.

4.2 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 Gebäudesite nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf entlang der mit Signatur (---) gekennzeichneten Baugrenzen die Summe der Breite der Balkone 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.

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

4.4 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.

- 5. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)**

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

- 6. **Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird bei Gebäuden, die entlang der gekennzeichneten Baugrenzen verläuft, 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 Baubauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist weiterhin anzuwenden.

- 7. **Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)**

Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

- 8. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauVO)**

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

- 9. **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 Grundstückseigentümer zu sammeln und zu bewahren. Eine Übernahme des Niederschlagswassers in die umliegende öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

- 10. **Geb.-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 Geb.-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs träger zu belasten.

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

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

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

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

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

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

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschmissionen) ist entlang der Brüsseler Straße, gemäß der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 04/020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Stand 13.03.2019) Druckdatum 19.10.2020, im zweifachen Maße Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festzusetzen. Der Bereich der Errichtung 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-Lw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsr.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel 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 jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.2 An Gebäuden, die an den mit Schrägstrichlinien (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.3 An Gebäuden, die an den mit Schrägstrichlinien (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.4 An Gebäuden, die an den mit Schrägstrichlinien (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

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 Verkehrsräume 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 mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen 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 (SMBI 503) eingehalten werden.

- 11.4 **Schutzmaßnahmen bei Tiefgaragen**

Tiefgaragen- und -aufbauten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 17931-1 (8. Ausgabe November 1997, Hrsr.: Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung D_{TA} > 8 aufzuführen.

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgesehen und ausnahmsweise auch durch andere (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroklimatisches, lufttechnisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MIKAM) im Rahmen des Baugemüchungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorvorgang für Stickstoffdioxid (NO₂) für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

- 11.5 **Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme zu Wohnzwecken des mit der Indokennung [2] gekennzeichneten Bereiches des WA erst dann zulässig ist, wenn die dem Schallschutz dienenden Gebäude mit der Indokennung [1] in Höhe der festgesetzten Mindestgebäudehöhe (min. GH) als Rohbau mit Fenstern errichtet worden ist.

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

12.1 Begründung von Dachflächen
Flachdächer oder flach 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 zusätzlich Drainage 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 ausgebaut wird. Die Gesamttiefe des Bodensubstratschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 40 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FL-L-Richtlinie vorzuziehen (siehe Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verputzte Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begründung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Im WA findet bei Staffelschossen lediglich eine Begründung des obersten Geschosses statt, so dass die darunterliegenden Dachflächen als Dachterasse ausgebaut werden können.

12.2 Begründung von Tiefgaragen
Sofort Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile 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 einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und wie in der Festsetzung 12.3 beschrieben zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 150 cm (zuzüglich Drainage) zu erhöhen. Das durchwurzelbare 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 ausgebaut wird und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum sichergestellt ist. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FL-L-Richtlinie vorzuziehen (siehe Hinweise).

12.3 Begründung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugelände
Fläche, die weder überbaut noch als Wege oder Plätze ausgebaut werden, sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. 35 % dieser begrünt Flächen sind mindestens 1 m (kleinkroniger Laubbau 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 bodenständigen Arten gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Auflagen sind wertzüglich in der folgenden Vegetationsperiode zu errichten.

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 die Erhaltung und die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände zu gewährleisten.

- 12.6 Begründung der Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Festsetzung Nr. 11.1 zu errichtende Lärmschutzwand ist an ihrer nördlichen Seite mit einer bodenebenen Wandbegrenzung aus Gerüstblechpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind lineare oder flächige Kletterpflanzen mit > 10 cm Wandabstand. Die Auswahl der Kletterpflanzen ist dem Lichtspruch (Nordsseite) und der Wandhöhe von 4 m anzupassen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht gemäß der FL-L-Fassadenbegrünungsrichtlinie durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wertzüglich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 13. **Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 59 BauO NRW)**

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

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

13.3 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet
Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen oder einer Kindertagesstätte zugeordnet sind und an die festgesetzte öffentliche Grundfläche grenzen, sind entlang der Grundstücksgrenze einzuzäunen. Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und als Hecke, Hecke mit integrierten Lichtdurchlässigen Zaun und/oder Mauerwerk mit überwachsener Hecke auszuführen. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Bereich von (Trennpunkten) Müllentlastungsplätzen 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 Rettungswege nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgebaut werden, mit befahrbaren Rasengittersteinen, befahrbaren Rasen oder einer befahrbaren Rasengrasschicht auszuführen, die einen 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 Traufkanten der, der Altika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche (Fassaden) 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.

11.2.3 An Gebäuden, die an den mit Schrägstrichlinien (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

11.2.4 An Gebäuden, die an den mit Schrägstrichlinien (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baueinstimmung eingetragene Fassung der DIN 4109 unter Beachtung der in der Baueinstimmung für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des möglichen Außenbereichspegels bei der Ausführungslösung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

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 Verkehrsräume 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 mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen 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 (SMBI 503) eingehalten werden.

11.4 Schutzmaßnahmen bei Tiefgaragen
Tiefgaragen- und -aufbauten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 17931-1 (8. Ausgabe November 1997, Hrsr.: Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung D_{TA} > 8 aufzuführen.

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgesehen und ausnahmsweise auch durch andere (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroklimatisches, lufttechnisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MIKAM) im Rahmen des Baugemüchungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorvorgang für Stickstoffdioxid (NO₂) für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

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

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

12.1 Begründung von Dachflächen
Flachdächer oder flach 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 zusätzlich Drainage 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 ausgebaut wird. Die Gesamttiefe des Bodensubstratschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 40 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FL-L-Richtlinie vorzuziehen (siehe Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verputzte Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begründung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Im WA findet bei Staffelschossen lediglich eine Begründung des obersten Geschosses statt, so dass die darunterliegenden Dachflächen als Dachterasse ausgebaut werden können.

12.2 Begründung von Tiefgaragen
Sofort Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile 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 einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und wie in der Festsetzung 12.3 beschrieben zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 150 cm (zuzüglich Drainage) zu erhöhen. Das durchwurzelbare 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 ausgebaut wird und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum sichergestellt ist. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FL-L-Richtlinie vorzuziehen (siehe Hinweise).

12.3 Begründung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugelände
Fläche, die weder überbaut noch als Wege oder Plätze ausgebaut werden, sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. 35 % dieser begrünt Flächen sind mindestens 1 m (kleinkroniger Laubbau 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 bodenständigen Arten gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzarten zu verwenden