

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232). Zu diesem Plan gehört als Bestandteil der Längenschnitt Nr. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Kerngebiete MK 1 bis MK 7 (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

Im MK 1 bis MK 7 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch nur mit Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Fassadenabschnitten bis zu Lärmpegelbereich IV.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO;
- Vergnügungsstätten;
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- Bordelle und damit vergleichbare Einrichtungen;
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen;
- Showrooms (Räume, die ausschließlich zur Präsentation und gegebenenfalls zum Verkauf an Wiederverkäufer nur während bestimmter Zeitspannen im Jahr und ausschließlich für Waren einer bestimmten Branche dienen);

Im MK 2 ist zulässig:

- sonstiges Wohnen bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 30.000 qm unter der Voraussetzung, dass der östlich vorgelagerte MK 3 Bereich bebaut ist und durch diese Gebäude an den Fassaden der Lärmpegelbereich IV eingehalten wird oder gutachterlich sichergestellt ist, dass die erforderlichen Schalldämmmaße durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

1.2 Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind zulässig:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Im WA 3 sind zulässig:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind in den MK-Gebieten MK 1 bis MK 7 nur in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind in den Kerngebieten MK 3, MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 Stellplätze in Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind in den MK-Gebieten bis zu einer Größenordnung von 5% der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen im MK 2 sind nur von der Entlastungsstraße aus zu erschließen. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind im MK 2 nur innerhalb der zur Überbrückung zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu einer Größenordnung von 10% der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind nur über die maximal sieben Anschlüsse an die Planstraße gemäß textliche Festsetzungen Nr. 6 zulässig.

Im Wohngebiet WA 3 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

Entlang der Baulinien und Baugrenzen sind die graphisch und textlich festgesetzten Wandhöhen einzuhalten (*Bezugspunkt der Höhenangabe; endgültige Angabe ü. NN*).

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist die Wandhöhe von 23 m an den Ecken der überbaubaren Flächen in einer Länge von 10 m in beiden Richtungen gemessen ab dem Schnittpunkt der Baulinien zwingend einzuhalten.

Für alle übrigen Außenkanten gilt eine maximale Wandhöhe von 23 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30 m. Dies gilt inklusive aller technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume. Alle Geschosse und Gebäudeteile von 23 m bis 30 m sind gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um 2,5 m zu versetzen (Staffelgeschoss). Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppenräume und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

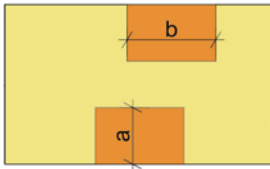
In den Kerngebieten MK 1 und MK 4 bis MK 7 ist oberhalb der graphisch und textlich festgesetzten maximalen Wandhöhe die Errichtung eines, gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um 2,5 m zurückzusetzen, maximal 4 m hohen Baukörpers zulässig. Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume errichtet werden. Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppenräume und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für Hochpunkte (H) ist die Errichtung höherer Gebäude zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Hochpunkte beträgt im MK 2 45 bis 55 m. Im MK 3 beträgt die zulässige Wandhöhe für den südlichsten Hochpunkt 60 bis 65 m, für den nordwestlichen, an der Stadtgartenallee gelegenen Hochpunkt 45 bis 55 m und für die drei übrigen Hochpunkte 55 bis 65 m. Bei den sich im MK 2 und MK 3 in Ost-West-Richtung gegenüberliegenden überbaubaren Flächen für Hochpunkte ist jeweils nur einer der beiden Hochpunkte zulässig.

Das Verhältnis zwischen Länge (b) und Breite (a) der Baukörper muss

a $\leq$ b betragen (s. Skizze).

$$a \leq b$$



Proportionen Hochpunkt

In den festgesetzten Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse umlaufend mit einem Rücksprung von mindestens 2,0 m und einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppenräume und Fahrstuhlschächte ausgenommen. Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume errichtet werden.

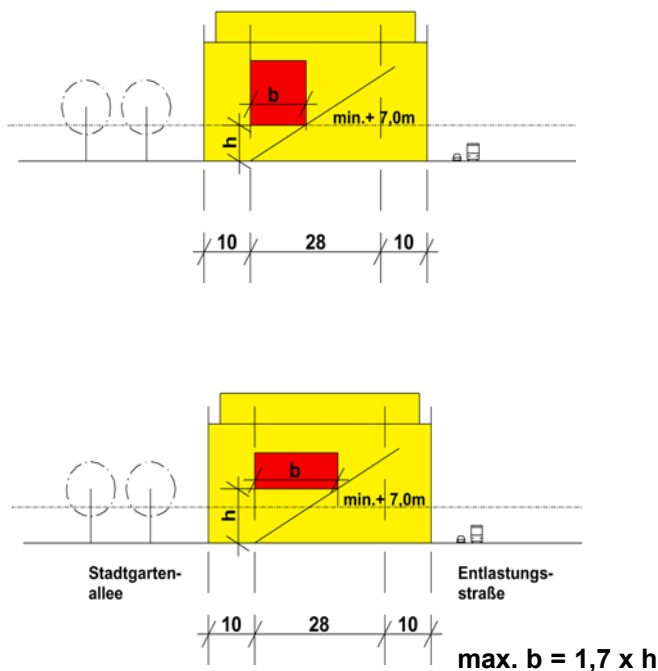
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 23 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

4.1 In den Gebieten MK 2 und MK 3 kann im Bereich der 16 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) ab einer Tiefe von 10 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise von den festgesetzten (Gassen)-Baulinien zurückgewichen werden, sofern die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden.

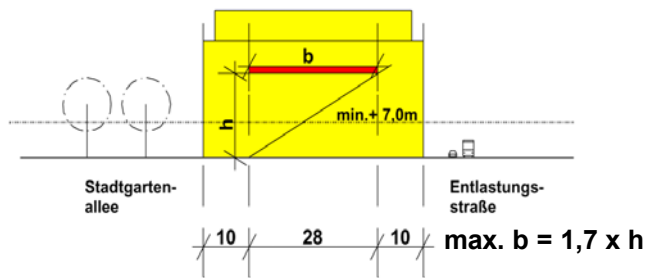
4.2 In den Gebieten MK 2 und MK 3 sind brückenartige Überbauungen oder transparente Überdachungen der 16 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) je Gasse einmalig mit einem mindestens 10 m tiefen Rücksprung zur westlichen und östlichen festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Mindesthöhe des Durchlasses beträgt 7 m, aber mindestens zwei Vollgeschosse.

Die zulässige Breite der Brücke oder transparenten Überdachung beträgt maximal das 1,7-fache der Durchlasshöhe, jedoch nicht mehr als 28 m.

Die Oberkante der Überbrückung darf maximal auf Höhe der Oberkante des letzten niedrigeren Vollgeschosses unterhalb des Staffelgeschosses liegen.



Prinzip Überbrückung



Prinzip Überdachung

5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mitzurechnen.

In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch die Fläche der notwendigen Erschließung und der Grundfläche der überdachten Stellplätze bis zu einem Wert von 0,6 zulässig.

6. Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Kerngebiete MK 2 und MK 3

Die überbaubaren Flächen der Kerngebiete MK 2 und MK 3 sind von der Parallelfahrbahn der Entlastungsstraße zu erschließen.

6.2 Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind mit insgesamt maximal sieben Anschlüssen an die Planstraße A zu erschließen.

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

7.1 Die mit GFL₁ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers zu belasten.

7.2 Die mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.3 Entlang des im Plan mit GF bezeichneten Richtungspfeils, ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.4 Entlang des im Plan mit G bezeichneten Richtungspfeils, ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.5 Die im Plan mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 An Gebäudefronten, die entlang durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichnete Baugrenzen/Baulinien/Nutzungsgrenze gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L1-L55 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgebl. Außenlärm- pegel dB(A)	Lärm- pegel- bereich	Erf. R'w, res des Außen- bauteils Wohnräume	Erf. R'w, res des Außen- bauteils Bürräume
L 1 – L 2	76 – 80	VI	50	45
L 2 – L 3	71 – 75	V	45	40
L 3 – L 4	76 – 80	VI	50	45
L 4 – L 5	71 – 75	V	45	40
L 5 – L 6	76 – 80	VI	50	45
L 6 – L 7	71 – 75	V	45	40
L 7 – L 8	71 – 75	V	45	40
L 8 – L 9	76 – 80	VI	50	45
L 9 – L 10	71 – 75	V	45	40
L 10 – L 11	66 – 70	IV	40	35
L 10 – L 13	71 – 75	V	45	40
L 12 – L 13	66 – 70	IV	40	35
L 14 – L 15	66 – 70	IV	40	35
L 15 – L 16	71 – 75	V	45	40
L 16 – L 17	76 – 80	VI	50	45
L 17 – L 18	71 – 75	V	45	40
L 15 – L 19	71 – 75	V	45	40
L 18 – L 20	66 – 70	IV	40	35
L 21 – L 23	66 – 70	IV	40	35
L 23 – L 24	71 – 75	V	45	40
L 22 – L 25	71 – 75	V	45	40
L 24 – L 26	66 – 70	IV	40	35
L 27 – L 29	66 – 70	IV	40	35
L 29 – L 30	71 – 75	V	45	40
L 30 – L 32	66 – 70	IV	40	35
L 28 – L 31	71 – 75	V	45	40
L 33 – L 35	66 – 70	IV	40	35
L 35 – L 36	71 – 75	V	45	40
L 34 – L 38	71 – 75	V	45	40
L 36 – L 37	71 – 75	IV	40	35
L 37 – L 38	66 – 70	IV	40	35
L 39 – L 40	66 – 70	IV	40	35
L 39 – L 41	71 – 75	V	45	40
L 41 – L 42	66 – 70	IV	40	35
L 43 – L 44	66 – 70	IV	40	35
L 44 – L 45	71 – 75	V	45	40
L 46 – L 47	66 – 70	IV	40	35
L 48 – L 49	71 – 75	V	45	40
L 49 – L 50	66 – 70	IV	40	35
L 48 – L 51	66 – 70	IV	40	35

Abschnitt	Maßgebl. Außenlärm- pegel dB(A)	Lärm- pegel- bereich	Erf. R'w, res des Außen- bauteils Wohnräume	Erf.R'w, res des Außen- bauteils Büroräume
L 52 – L 53	71 – 75	V	45	40
L 53 – L 54	71 – 75	V	45	40
L 54 – L 55	66 – 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8,
Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III.

(maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB)

- c) Bei einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpegelbereich IV ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- 8.2 Tiefgaragen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

9. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)

9.1 In den WA-Gebieten gilt:

9.1.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen; der zulässige Anteil befestigter Flächen soll höchstens 10% betragen. Je 200 m² der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Alternativ ist je angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (9.3) zu entnehmen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden auf die nachzuweisenden Baumpflanzungen angerechnet.

9.1.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cbm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 9.1.1 intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur mittelkronige Laubbäume zulässig sind.

9.1.3 Dachbegrünungen

Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15E) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.

9.1.4 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist im Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze und im Straßenraum für je 2 Längsparker bzw. 5 Senkrechtparker ein großkroniger Laubbaum

(Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen.

9.2 In den MK-Gebieten gilt:

9.2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

In den Kerngebieten MK 4, MK 5 und MK 6 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 250 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (9.3) zu entnehmen.

Im Kerngebiet MK 7 sind begleitend zu dem festgesetzten Gehrecht mindestens 12 Gleditschien (*Gleditsia triacanthos* "Skyline") mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

9.2.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden oder im MK 2 und MK 3 als Gassen oberirdisch genutzt werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cbm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 9.2.1 intensiv zu bepflanzen.

9.2.3 Dachbegrünungen

Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen; von der Festsetzung ausgenommen bleiben die Hochpunkte (Wandhöhe > 30 m). Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden

Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.

9.2.4 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist im Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze und im Straßenraum für je 2 Längsparker bzw. 5 Senkrechtparker ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1m Höhe) vorzusehen.

9.3 Zulässige Baumarten

Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre (in Sorten), Feldahorn

Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn, schmalkronig

Carpinus betulus, Hainbuche

Fraxinus ornus, Blumenesche

Gleditsia triacanthos "Skyline", Gleditschie

Malus (in Sorten), Zierapfel

Prunus avium, Vogelkirsche

Sorbus aria, Mehlbeere

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata "Greenspire", Stadtlinde

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus x carnea "Briotii", Scharlach- Roßkastanie

Fraxinus excelsior, Esche

Platanus x acerifolius, Platane

Quercus cerris, Zerreiche

Quercus frainetto, Ungarische Eiche

Quercus petraea, Traubeneiche

Quercus robur, Stieleiche

Sophora japonica, Schnurbaum

Tilia cordata, Winterlinde

Tilia pallida, Kaiserlinde

Hinweis zu Punkt 9.1 bis 9.2: Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

10. Gestaltung (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1 Einfriedungen

In den MK-Gebieten MK 1, 2 und 3 sind Einfriedungen (zum Beispiel Zäune, Hecken, Mauern) nicht zulässig.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und MK 4 bis MK 7 sind als Einfriedung Mauern oder Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m bezogen auf die jeweils angrenzende Oberkante öffentlicher oder privater Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig.

10.2 Dachform

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 bis MK 7 und den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

10.3 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten

Technische Aufbauten sind baulich einzuhausen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Flugsicherung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 530) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 105,8 m ü. NN.

Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauten nicht errichtet werden, wenn sie zu Störungen flugsicherungstechnischer Anlagen, beispielsweise durch Metallfassaden, führen. Dies ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu prüfen.

Das Gebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauwerke, die eine Höhe von 72 m ü. NN überschreiten, sind nach § 18a LuftVG über die Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) der DFS Deutsche Flugsicherung vorzulegen. Gegen solche Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind durch entsprechende Gestaltung der Fassaden Störungen der Radaranlage durch Reflexionen auszuschließen.

2. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen vier Richtfunkstrecken.

III. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)

Das Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Ausnahmen sind auf Grundlage entsprechender Gutachten zulässig.

2. Bodendenkmalpflege

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

3. Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand ist mit 30,5 m – 32,5 m ü. NN festzustellen.

IV. Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher gültigen Fluchtlinien-/Bebauungspläne aufgehoben.

Hiervon betroffen sind die folgenden Fluchtlinien-/Bebauungspläne:

Nr. 5579/43

Nr. 5577/14

Nr. 5577/15