Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und der Bauordnung für des Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1.1 In den WA 1 und 3 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur in Form von "Convenience Stores" (Nachbarschaftsläden) im Erdgeschoss mit max. 400 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 In den WA 2, 4 und 5 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI)
(§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

In den MI 1 - 2 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von "Convenience Stores" (Nachbarschaftsläden) im Erdgeschoss mit max. 400 qm Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, die nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste handeln (Nr. 3 - 7):

Düsseldorfer Sortimentsliste
(Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)

Sortimente **mit Zentrenrelevanz**	Sortimente **ohne Zentrenrelevanz**
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 **Nahrungs- und Genussmittel** 1.2 **Pharmazeutika, Reformwaren** 1.3 **Drogerie, Körperpflege** (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 **Tiere und Tiernahrung, Zooartikel** 1.5 **(Schnitt-)Blumen** 1.6 **Zeitungen, Zeitschriften**	**3. baumarktspezifische Kernsortimente** 3.1 **Baustoffe** (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) 3.2 **Bauelemente** (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) 3.3 **Installationsmaterial** (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) 3.4 **Bad-, Sanitäreinrichtungen** (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 **Farben, Lacke, Tapeten** 3.6 **Bodenbeläge** 3.7 **Beschläge, Eisenwaren** 3.8 **Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern**
2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 **persönlicher Bedarf** 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren 2.2 **Wohn- und Haushaltsbedarf** 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel) 2.3 **Freizeit- und sonstiger Bedarf** 2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software) 2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	**4. gartencenterspezifische Kernsortimente** 4.1 **Gartenbedarf** 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 **Garteneinrichtungen** 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser 4.3 **Garten und Balkonmöbel** **5. Möbel** 5.1 **Wohnmöbel, Küchenmöbel** 5.2 **Büromöbel und -maschinen** 5.3 **Elektrogroßgeräte für den Haushalt** 5.4 **Beleuchtungskörper, Lampen** 5.5 **Teppichböden und Teppiche** **6. Fahrzeuge** 6.1 **Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger** 6.2 **KFZ-Teile und -Zubehör** 6.3 **Boote und Zubehör** **7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 und § 86 BauO NRW)

2.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den Baugebieten sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

2.2 in den Baugebieten WA 1 - 5 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Die Länge der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen darf die Tiefe der angrenzenden überbaubaren Flächen nicht überschreiten.

2.3 In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen nicht überschritten werden. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Wandhöhe in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 86 BauO NRW)

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16 und 21 a BauNVO)

a) Bei der Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche sind die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen mitzurechnen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bereich der privaten Verkehrsflächen sind nicht mitzurechnen.

b) Im Plangebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden.

4.2 Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Baugebieten WA 1 - 5 sind oberhalb der obersten Geschosse keine weiteren Geschosse zulässig.

4.2.2 Mischgebiete

a) Oberhalb der obersten Vollgeschosse sind nur Geschosse zulässig, die um mind. 1,00 m gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind (Staffelgeschosse).

b) Die absolute Höhe der Staffelgeschosse darf von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut max. 3,50 m betragen.

4.3 Technikaufbauten

a) Technikaufbauten sind um mind. 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Technikaufbauten um 1,30 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückgesetzt errichtet werden.

b) Freistehende Technikaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind max. 3,50 m hohe Kamine sowie eingehauste Be- und Entlüftungsschächte bzw. -leitungen. Dabei darf die Grundfläche der freistehenden Technikaufbauten 15 % der jeweiligen überbaubaren Fläche nicht überschreiten.

c) In den Baugebieten WA 1 - 5 sind auf den Geschossen, die sich oberhalb der obersten Vollgeschosse befinden, keine freistehenden Technikaufbauten über 0,50 m Höhe zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i.V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a) Im Erdgeschoss dürfen Treppenräume und Eingangshallen die Baulinie auf max. 20 % der Fassadenlänge um max. 0,25 m überschreiten sowie um 1,00 m unterschreiten. Die Breite der jeweiligen Treppenräume und Eingangshallen darf 3,10 m nicht überschreiten.

b) Innerhalb der durch Baulinien umgrenzten und mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Flächen sind ausschließlich Balkone und auskragende Loggien zulässig. Bei Balkonen und auskragenden Loggien von weniger als 0,80 m Tiefe darf die rückwärtige Baulinie der mit dem Buchstaben "a" bezeichneten Flächen in den Geschossen oberhalb des ersten Obergeschosses um max. 0,80 m durch Balkone und Loggien unterschritten werden. Die Breite der die rückwärtige Baulinie unterschreitenden Balkone und Loggien darf 1,85 m nicht überschreiten.

c) Innerhalb der durch Baulinien umgrenzten und mit dem Buchstaben "b" bezeichneten Flächen sind ausschließlich Austritte zulässig, die einen Anteil von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten dürfen. Die Breite der jeweiligen Austritte darf 1,75 m nicht überschreiten.

d) Die zu den privaten Verkehrsflächen ausgerichteten Baulinien und Baulinienabschnitte dürfen auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlänge um max. 0,40 m durch Austritte überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Austritte darf 1,75 m nicht überschreiten.

e) Die mit dem Buchstaben "c" bezeichneten Baulinien und Baulinienabschnitte dürfen im Erdgeschoss auf max. 30 % der Fassadenlänge durch Erker um max. bis zu 0,50 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Erker darf 1,80 m nicht überschreiten.

5.2 Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

a) Im Erdgeschoss dürfen Treppenräume und Eingangshallen die Baugrenze auf max. 20 % der Fassadenlänge um max. bis zu 1,00 m überschreiten. Die Breite der jeweiligen Treppenräume und Eingangshallen darf 3,10 m nicht überschreiten.

b) Baugrenzen dürfen auf max. 50 % der Fassadenlänge durch Austritte um max. bis zu 0,40 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Austritte darf 1,75 m nicht überschreiten.

c) Die mit dem Buchstaben "d" bezeichneten Baugrenzen und Baugrenzenabschnitte dürfen auf max. 60 % der Fassadenlänge durch Balkone und auskragende Loggien um max. bis zu 1,80 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Balkone und auskragenden Loggien darf 6,90 m nicht überschreiten.

d) Die mit dem Buchstaben "e" bezeichneten Baugrenzen und Baugrenzenabschnitte dürfen durch Balkone und auskragende Loggien auf der gesamten Länge der bezeichneten Fassade um max. bis zu 1,80 m überschritten werden.

e) Die mit dem Buchstaben "f" bezeichneten Baugrenzen und Baugrenzenabschnitte dürfen auf max. 40 % der Fassadenlänge durch Balkone und auskragende Loggien um max. bis zu 2,10 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Balkone und auskragenden Loggien darf 9,20 m nicht überschreiten.

f) Die mit dem Buchstaben "g" bezeichneten Baugrenzen und Baugrenzenabschnitte dürfen durch Balkone und auskragende Loggien auf der gesamten Länge der bezeichneten Fassade um max. bis zu 2,10 m überschritten werden.

g) Die mit dem Buchstaben "h" bezeichneten Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss auf max. 70 % der Fassadenlänge durch Vorbauten vor die Fassade (Ausluchtungen) um max. bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Vorbauten darf 4,10 m nicht überschreiten.

h) Der mit dem Buchstaben "i" bezeichnete Baugrenzenabschnitt darf im 1. OG durch Erker auf max. 35 % der Länge der bezeichneten Fassade um max. bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Erker darf 5,50 m nicht überschreiten.

i) Die mit dem Buchstaben "k" bezeichneten Baugrenzen und Baugrenzenabschnitte dürfen auf max. 20 % der Fassadenlänge durch Balkone und auskragende Loggien um max. bis zu 0,80 m überschritten werden. Die Breite der jeweiligen Balkone und auskragenden Loggien darf 2,00 m nicht überschreiten.

5.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

a) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:
- max. 0,25 m tiefe konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge,
- max. 0,40 m tiefe Gesimse,
- max. 1,00 m tiefe Vordächer,
- max. 2,50 m tiefe und max. 2,00 m breite Treppenanlagen,
- max. 4,10 m tiefe und max. 10,25 m breite Terrassen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen sowie deren Treppenanlagen,
- eingehauste Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen.

b) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO oberirdisch nicht zulässig.

c) Tiefgaragen sind nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

d) Trafostationen sind nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich unterirdisch zulässig.

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

6.1 Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für die Bewohner und Nutzer der festgesetzten Baugebiete, für deren Besucher sowie für Notfall- und Rettungsfahrzeuge sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6.2 Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und für Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

6.3 Die mit G 1 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Bewohner der festgesetzten Baugebiete und deren Besucher zu belasten.

6.4 Die mit G 2 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.

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

8.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an sowie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 12 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) des Außenbauteils bei Wohnräumen, in dB
L 1 - L 2	66 - 70	IV	35	40
L 2 - L 3	66 - 70	IV	35	40
L 3 - L 4	66 - 70	IV	35	40
L 4 - L 5	66 - 70	IV	35	40
L 5 - L 6	66 - 70	IV	35	40
L 7 - L 8	66 - 70	IV	35	40
L 8 - L 9	66 - 70	IV	35	40
L 9 - L 10	66 - 70	IV	35	40
L 10 - L 11	66 - 70	IV	35	40
L 11 - L 12	66 - 70	IV	35	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

8.2 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

8.3 Bei Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV aufweisen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

8.5 Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.6 Maßnahmen bei Tiefgaragen und Durchfahrten:

a) In den WA-Gebieten sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Rampen - ab der straßenseitigen Fassade der angrenzenden Wohngebäude beginnend - einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $\Delta L_{A,R,Str.} \geq 25$ dB und der Schallabsorption $\Delta L_{A,\alpha,Str.} \geq 8$ dB.

b) In den MI-Gebieten sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten an den Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend nach den ZTV-Lsw 88 auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel aufweisen, d.h. $\Delta L_{A,\alpha,Str.} \geq 8$ dB.

c) Bei einer Überbauung der Verkehrsflächen zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 3 bzw. zwischen MI 1 und MI 2 sind unterhalb der Gebäudebrücken notwendige Fenster zu Aufenthaltsräumen gemäß § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW ausgeschlossen.

d) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen (vgl. 8.4) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts sowie die Höchstwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 8.1 durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

e) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

9. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

9.1 Innerhalb der mit den Ziffern 1, 2, 3 und 7 bezeichneten Pflanzflächen sowie auf der privaten Verkehrsfläche und der privaten Grünfläche mit Wasserfläche sind Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 0,25 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl und Anordnung zu pflanzen.

9.2 Innerhalb der mit der Ziffer 3 bezeichneten Pflanzflächen sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 0,25 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, in der zeichnerisch festgesetzten Anzahl und Anordnung zu pflanzen.

9.3 Innerhalb der mit den Ziffern 4, 5 und 6 bezeichneten Pflanzflächen ist je angefangene 100 qm ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 0,25 m, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der mindestens zu pflanzenden Bäume vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

9.4 Die mit Ziffer 1 bezeichnete Pflanzfläche ist zu mindestens 40 %, die mit den Ziffern 2 und 7 bezeichneten Pflanzflächen sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

9.5 Die mit Ziffer 4 bezeichneten Pflanzflächen sind zu mindestens 25 % mit standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

9.6 Dachflächen, mit Ausnahme von auf allseits zurückgesetzten Geschossen aufgebrachten Dachflächen sowie von lichtdurchlässigen Bedachungen, sind zu mindestens 30 % dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,08 m betragen.

9.7 Vegetationsflächen auf Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Substrat, an Baumstandorten mit mindestens 1,00 m Substrat anzudecken. Auf Überdachungen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist Substrat in einer Stärke von mindestens 0,40 m anzudecken.

9.8 Die festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Ausbauplanung aus technischen Erfordernissen und in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse verschoben werden.

9.9 Die Vorgartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Vorgartenfläche ist der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (Hauseingangsseite) und der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie bzw. den angrenzenden G-, GF-, GFL-Flächen.

9.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

9.11 In der mit GF zu belastenden Fläche ist ein 4,00 m breiter Fuß- und Radweg anzulegen.

10. Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 86 BauO NRW)

10.1 Bei Gebäudeaußenwänden, für die eine maximale Wandhöhe mit der Bezeichnung WH 1 festgesetzt ist, sind ab einer Höhe von 0,50 m unterhalb der festgesetzten Wandhöhe (oberer Abschluss der Brüstung) Brüstungen aus Mauerwerk, Beton oder anderen nicht transparenten Materialien nicht zulässig.

10.2 Zu der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Hansaallee sind nur Hecken in Verbindung mit Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Mauersockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m, Mauerpfeiler bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Der Anteil der Mauerpfeiler darf 25 % der Gesamtlänge der Einfriedung nicht überschreiten.

10.3 Entlang der östlichen Grenze der mit Ziffer 1 bezeichneten Fläche, entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie zur Abgrenzung unterschiedlicher Baugebietskategorien und von Flächen unterschiedlicher Nutzung sind nur Hecken in Verbindung mit Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

10.4 Einfriedungen im Bereich von Vorgärten sind nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Absturzsicherungen sind nicht aus Mauerwerk, Beton oder anderen nicht transparenten Materialien und nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

10.5 Sonstige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

10.6 Die Oberflächengestaltung der festgesetzten privaten Verkehrsflächen ist in einer Breite von 2,50 m, nördlich der Grenze zwischen der öffentlichen und der privaten Verkehrsfläche, in Material, Farbe und Format den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

10.7 Plätze für Abfallbehälter sind einzufrieden und zu begrünen.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Wasserschutzzone
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

2. Luftverkehr
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. 1 S. 698) ergebenden Beschränkungen.

Sofern Bauwerke, einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Kräne o. ä. eine Höhe von 123 m ü. NN überschreiten, ist im Baugenehmigungsverfahren eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

III. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bodenverunreinigungen
Aufgrund der Auffüllungen und der bislang festgestellten lokalen Auffälligkeiten ist der Bereich ~~der~~ s Altstandorte s mit ~~den~~ r Katasternummer~~n AS 1015, AS 1016,~~ AS 1017 ~~und AS 1030~~ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

2. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

3. Überschwemmungsgefährdeter Bereich
Der Geltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Bei Versagen öffentlicher Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere der Deiche, kann im Hochwasserfall die Fläche des Plangebietes überschwemmt werden. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist dies bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
(§ 31c Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

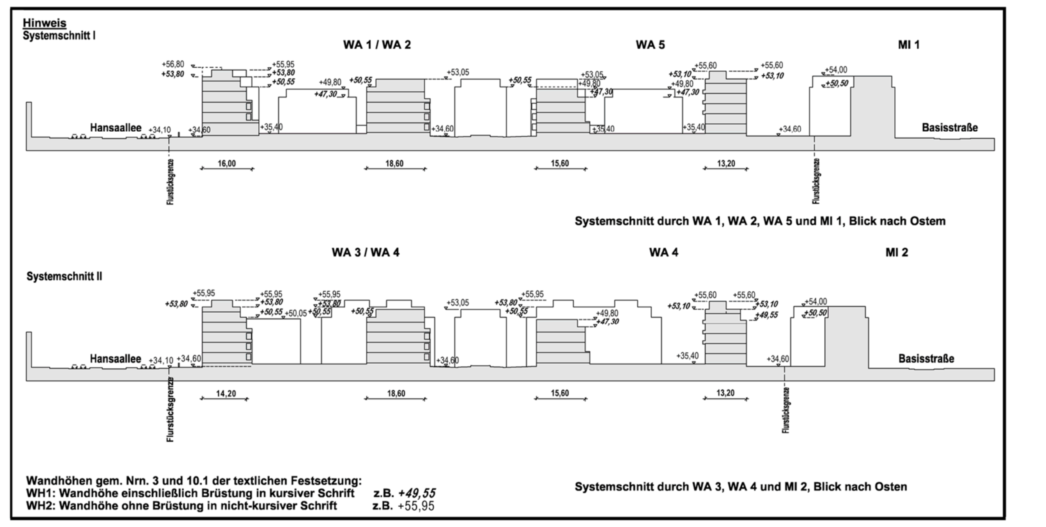
4. Begrünung von Tiefgaragen
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) auszuführen. Die Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der in seinem Geltungsbereich bisher gültige Bebauungsplan Nr. 5178/28 aufgehoben.

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 08.12.2008
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: August 2007

Kreisgrenze(Stadtgrenze)	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze	Wirtschafts-u.Industrie-gebäude
Flurgrenze	Garage
Flurstücksgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Gebäudegrenze	Baum
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	
Bundesstraße mit Nummer B 326	
Landstraße mit Nummer L 228	
Kreisstraße mit Nummer K 7	

BEGRENZUNGSLINIEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden

ART DER BAUL. NUTZUNG / **MASS DER BAUL. NUTZUNG** / **BAUWEISE**
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)

Art der baul. Nutzung		Maß der baul. Nutzung			Bauweise	
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollgeschosse			offene Bauweise	o
reines Wohngebiet	WR	Höchstgrenze	z.B.	III	geschlossene Bauweise	g
allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend	z.B.	(III)	abweichende Bauweise	a
besonderes Wohngebiet	WB	als Mindest- und Höchstmaß		III-IV	nur Einzelhäuser zulässig	E
Dorfgebiet	MD	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	nur Doppelhäuser zulässig	D
Mischgebiet	MI	Geschossflächenzahl	z.B.	(1,0)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Kerngebiet	MK	Baumassenzahl	z.B.	9,0	nur Hausgruppen zulässig	H
Gewerbegebiet	GE					
Industriegebiet	GI					
Sondergebiet	SO					

SONSTIGES

Höhe der Außenwand baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß z.B. WH < 46,80 gem. textl. Festsetzungen Nr. 3. und 10.1	WH1 WH2
Regelungen zu Baulinien und Baugrenzen gem. Nr. 5.1 und 5.2 der textl. Festsetzungen	z.B. (a)
WH Austritt z.B. (b)	WH Austritt ≤ 46,75
WH Balkon z.B. (a)	WH Balkon ≤ 46,75
Zufahrten, Rampen	
Tiefgarage	TGa
Außenkante Tiefgarage	AK TGa
Fläche für oberirdische Stellplätze	St
Baumreihe mit Angabe der Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume; Standort auf den festgesetzten Linien variabel	2
Anpflanzen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)	
Nummerierung der Maßnahmen (gem. Nr. 9.1 - 9.5 der textl. Festsetzungen)	4
Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
GFL: gem. Nr. 6.1 der textl. Festsetzungen	GFL
GF: gem. Nr. 6.2 der textl. Festsetzungen	GF
G1: gem. Nr. 6.3 der textl. Festsetzungen	G1
G2: gem. Nr. 6.4 der textl. Festsetzungen	G2
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Kindertagesstätte	F.f.G
Spielplatz	
Flachdach mit einer Neigung von höchstens 8°	FD
Arkade, Durchfahrt u.a. überbaut	
geplante Geländehöhen der Baugebiete in Metern über NN	35,40
Hinweis: voraussichtliche Höhenpunkte der Verkehrsflächen in Metern über NN (Vorplanung)	35,40
Hinweis: geplanter Straßenausbau	
Kennzeichnung: Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Nummer von Altstandorten	z.B. AS 1015
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen	L1 L2 L3
L 1, 2, 3 usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte im Uhrzeigersinn	

Angefertigt: Düsseldorf, den 31. 10. 2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 16.09.1993 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung von Bauleitplänen beschlossen.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 02. 11. 2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 18. 01. 2006 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 27. 04. 2006.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 02. 11. 2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31. 10. 2007 beschlossen, den vom Rat der Stadt am 16. 09. 1993 gefassten Beschluss zu ändern.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 02. 11. 2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31. 10. 2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 02. 11. 2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 25 vom 21.06. 2008 in der Zeit vom 15.07. 2008 bis einschließlich 15.08. 2008 öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 18.08. 2008
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der* Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
*roten
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 06. 11. 2008
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 06. 11. 2008 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 24. 11. 2008 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 43 vom 06. 12. 2008 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12-B-5178/056
Düsseldorf, den 08. 12. 2008
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5178/056

Südlich Hansaallee

Blatt 2 (2)

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 m