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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der ausliegenden Stelle bereitgehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb von Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleinterhaltung sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)

4.1 Grundfläche

Im WA dürfen die festgesetzten Grundflächen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Balkone und Veranden um jeweils bis zu 30 % überschritten werden.

Im WA darf eine Tiefgarage inklusive der notwendigen Ein- und Ausfahrten bis zu einer Grundfläche von 4.400 m² errichtet werden.

Im WA dürfen durch Zufahrten, Zuwegungen, oberirdische Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Pullwege und Mischflächen (z. B. Gastronomie) sowie befestigte Flächen in den Kindergspielbereichen maximal 1.200 m² versiegelt werden.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen werden jeweils maximale Obergrenzen mit der Bezugshöhe Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es gelten die folgenden Definitionen:

Die Firsthöhe (FH) ist bei Satteldächern die oberste Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachflächen. Bei gekappten Satteldächern gilt die Firsthöhe entsprechend für den obersten Abschluss der Oberkante der Dachfläche.

Die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Höhe für Vollgeschosse (GH_{VG}) ist der oberste Abschluss der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

Die Gebäudehöhe (GH_{max}) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes.

Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe für Vollgeschosse (GH_{VG}) ist bis zur festgesetzten gesamten Gebäudehöhe (GH_{max}) ein abschließendes Nicht-Vollgeschoss zulässig. Ausnahmen bilden Dachaufbauten für den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten muss dieses um mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenzen dürfen durch auskragende Balkone und Veranden mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene überschritten werden. Für diese die Baugrenzen überschreitenden Balkone und Veranden gilt: In der Summe ist die Breite aller auskragenden Balkone und Veranden aller Geschossebenen auf das 3-fache der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Auskragende Balkone und Veranden sind ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zulässig.

5.2 Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von bis zu 6,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baugrenze entlang der Lüttricher Straße, die einen Abstand von 1,1 m bis 1,6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hat.

5.3 Innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der mit „TGa" gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragen zulässig. In den Tiefgaragen sind neben Stellplätzen ausnahmsweise technische Einrichtungen, Räume für Müll-Sammelbehälter, Technikräume, Zisternen, Kellerräume, Fahrradabstellräume und Waschräume zulässig.

6. Abweichende Abstandsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB wird bei Gebäudefronten, die entlang der gekennzeichneten Baugrenzen verlaufen, das in der Planzeichnung definierte abweichende Maß der Tiefe von Abstandsflächen (H) festgesetzt.

Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist weiterhin anzuwenden.

7. Geh- und Fahrrechte
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz

8.1.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungsvorgehrungen als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsgenehmigung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 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 die erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.1.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) 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 Büro- 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.

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

8.1.5 Ausnahmen von den Festsetzungen
Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.1.2 bis 8.1.4 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 Verkehrsströme vorliegen.

8.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

8.2.1 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind innerhalb von Gebäuden im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorbation DLa > 8 dB.

8.2.2 An Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist in einem Abstand von 20 m, gemessen vom Mittelpunkt des Öffnungsmaßes der jeweiligen Tiefgaragenein- und -ausfahrt, bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Von dieser Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden -soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.2.3 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rollroren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

8.2.4 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 mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO2 für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen
Zur räumlichen Gliederung und als Ersatzpflanzung sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Bäume wie folgt zu pflanzen:

- 2 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 15 m als Quartiers- und Platzbäume im Innenhof und an der Ecke Wettinerstraße / Lüttricher Straße;
- 3 Laubbäume II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 10 m bis 15 m an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche;
- 15 Laubbäume III. Ordnung mit Endwuchshöhen > 6 m bis 10 m.

Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mind. 12 m³ herzustellen, bei Bäumen auf unterbauten Flächen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m³ betragen. Die Standorte der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen und die Bäume fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Standortvorschlag wird im Gründrordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht.

Mindestpflanzqualität Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe

9.2 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche
In der öffentlichen Grünfläche ist mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung mit Endwuchshöhe > 15 m zu pflanzen. Für den Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mind. 12 m³ herzustellen. Der Baumstandort ist nach der FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) anzulegen, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Der Standortvorschlag wird im Gründrordnungskonzept zum Bebauungsplan gemacht.

Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm in 1 m Höhe

9.3 Begrünung der privaten Grünflächen
Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung erforderlichen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), insgesamt jedoch mindestens 20 % der Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA), sind gärtnerisch mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen und/oder Stauden und/oder Sträuchern und/oder Heckenpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine intensive Begrünung, bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Filter- und Drainschicht mit einer Mischvegetation aus Rasen und/oder Stauden, und/oder Sträuchern und/oder Heckenpflanzungen, fachgerecht aufzubauen. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zusätzlich Filter- und Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

9.5 Dachbegrünung
Flachdächer bis maximal 15° Dachneigung sind bis zu einer Gebäudehöhe von 60,00 m ü. NHN oberhalb des obersten Geschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation aus Gräsern, Kräutern, Stauden und / oder niedrigen Sträuchern, auch gemischt bepflanzt, mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend ist auch eine Substratstärke von 25 cm zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 (m³ ausgebildet wird.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind die in der Planzeichnung mit „DT" gekennzeichneten Flächen sowie Flächen mit technischen Aufbauten und vergleate Flächen, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Bei Nichtvollgeschossen ist lediglich eine Begrünung des obersten Geschosses notwendig, die darunterliegenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden.

Alle Begrünungen sind mit der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Daches herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

10.1 Dachform
Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 10°.

Satteldächer sind zulässig mit einer Neigung von 40 - 45°.

Gekappte Satteldächer sind Satteldächer, bei denen im oberen Drittel des Daches das geneigte Dach durch ein Flachdach ersetzt wird. Die Vorgaben der Festsetzung Nr. 9.5 zur Dachbegrünung gelten für diese Flachdachflächen nicht.

Innerhalb der mit „FD" gekennzeichneten Baufenster sind nur Flachdächer zulässig.

Innerhalb des mit „SD*" gekennzeichneten Baufensters sind nur Satteldächer und gekappte Satteldächer zulässig.

10.2 Dachaufbauten
Technische Aufbauten und Anlagen wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume, Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten sind nur bis maximal 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sowie nur oberhalb des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf mehr als 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Verpflichtung zur Realisierung und zum Erhalt der Dachbegrünung bleibt davon unberührt.

Technische Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses, gemessen ab der Oberkante der Attika, zurückzusetzen. Ausgenommen sind Umwehrungen in Form von offenen Geländern.

10.3 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter
Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in die Tiefgarage oder in Gebäude zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (zum Beispiel Hecken- oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche aus nicht einsehbar sind.

10.4 Einfriedungen
Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gartenflächen sind an den Außengrenzen und untereinander mit einer maximal 1,40 m hohen, geschnittenen Laubholzhecke einzufassen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind. Die Hecken dürfen für Belüftungsbauwerke der Tiefgarage unterbrochen werden.

Zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden Hausgärten sind Einfriedungen als Mauer oder blickdichter Zaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die davor gesetzten Hecken dürfen ebenfalls eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

10.5 Private Spielflächen
Auf die gemäß § 3 Absatz 2 der Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf einzuhaltenden Mindestabstände zwischen Spielplätzen und Wohn- und Schlafzimmerfenstern kann innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausnahmsweise vollständig verzichtet werden.

II. Kennzeichnung

1. Altablagerung
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 43.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser (HQ100) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 vollständig abwasserrechtlich erschlossen. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Absatz 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG-NW) in Verbindung mit § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht daher nicht. Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

2. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Denkmalpflege
Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich in der Wettiner Straße Gaslaternen zur Beleuchtung des öffentlichen Raumes. Die Gaslaternen wurden am 26. September 2020 gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen. Sie unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Aufstellzeichen Nr. 3077-001, 3077-003 und 3077-005 dürfen bei der Einrichtung der Baustelle und der Durchführung der Maßnahme keinen Schaden nehmen, falls erforderlich sind Schutzmaßnahmen zu veranlassen. Die Notwendigkeit von Schutzvorkehrungen und die Art der Ausführung sind vorab mit dem Amt für Verkehrsmanagement als Straßenbaulastträgerin abzustimmen.

Sollte das Vorhaben die Notwendigkeit auslösen, die Gasleuchten temporär zu demontieren oder zu versetzen, ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Denkmalschutzgesetz NRW zu beantragen (Antragstellerin Amt für Verkehrsmanagement, Abt. 66/6.2, verkehrstechnik@duesseldorf.de). Mit dem Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn eine Denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

4. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

5. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der 'FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen', aktuelle Ausgabe, bzw. den entsprechenden Neuerungen auszuführen (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn). Bei der Ausführung von Dachbegrünungen mit Retentionsvolumen sind das Garten-, Friedhofs- und Forstamt sowie der Stadtentwässerungsbetrieb zu beteiligen.

7. Artenschutz
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 BNatSchG sollen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden. Vor der Fällung sind die Baumhöhlen im Plangebiet durch eine fachkundige Person auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.

Die angrenzende öffentliche Grünfläche ist zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen.

Zum Schutz von Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Anlage von Kellerschächten und Straßenabläufen sind diese so zu gestalten, dass eine Fallenwirkung für Amphibien und Kleinsäugetiere verhindert wird.

8. Grünordnungskonzept und Begrünungsmaßnahmen
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept vor, dass die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert. Bei der Baumauswahl sind die Baumliste im Grünordnungskonzept und die Zukunftsbaumliste der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

9. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhaltеplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

10. Kampfmittel
Die Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkrieges des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich ergeben. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf: https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr_kampfmittelbeseitigung/index.jsp zu beachten.

Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

11. Unterbauungen von öffentlichen Verkehrsflächen
Unterbauungen von öffentlichen beziehungsweise zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan mit der Nummer

- 5278/45

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Januar 2020 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen (HST 170)

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn-rand usw.)
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landesstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7
Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 31
Arkarde, Durchfahrt, offene Halle
Baum
Geländehöhe in Meter über NHN 33,21

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung 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 BAULICHEN NUTZUNG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Grundfläche z.B. GR 200 m²
Geschoßflächenzahl z.B. (2,0)
Baumassenzahl z.B. (8,0)
max. Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN GH_{max}
Nicht - Vollgeschoss
max. Gebäudehöhe GH_{VG}
Vollgeschosse
max. Firsthöhe FH
max. Traufhöhe TH

BAUWEISE
offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g
nur Einzelhäuser zulässig E
nur Doppelhäuser zulässig D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
nur Hausgruppen zulässig H

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B. St
Garagen (Ga) Ga
Tiefgarage (TGa) TGa
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
als Parkplatz vorgesehen P
Pultdach PD
Dachterrassen (DT) DT
Garagengeschoss Gg
Oberkante über OK
Straßenhöhe in Meter über NHN 33,21
Außenkante Tiefgarage AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW) erf.
zul.
Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen
Durchgang mit lichter Mindesthöhe LH 3,50 m

Firstrichtung
Satteldach / gekapptes Satteldach SD*
Flachdach FD
Pultdach PD
Einfahrtbereich
Einfahrtbereich nur für Lieferverkehre oberirdisch
Öffentliche Grünfläche
Straßenverkehrsflächen
Einfahrtbereich
Einfahrtbereich nur für Lieferverkehre oberirdisch
Öffentliche Grünfläche
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln (gem. DIN 18005-1: Juli 2002) >= 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2, 8.1.3 und 8.1.4 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 65 dB(A) tags
Abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) 0,25 H

KENNZEICHNUNG
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
a.b. Altablagerung AA43

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 04/026

- Wettinerstraße / Lüttricher Straße -

Maßstab 1:500
10 20 30 40 50 m

Angefertigt: Düsseldorf, den 08.06.2022

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.06.2022 wurde gemäß Paragraf 13a Absatz 2 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraf 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den 08.06.2022

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.06.2022 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 04.07.2022 bis 05.08.2022.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den 08.06.2022

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 03.06.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den 10.06.2022

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 03.06.2022 die Aufstellung und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den 08.06.2022

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nummer vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 04/026
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

**Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich /