

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 Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Baugrund im Bundesland 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 sowie Richtlinien aller Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

1. Textliche Festsetzungen

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

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

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Dach- und Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 3.1 Auf dem obersten Vollgeschoss eines Gebäudes dürfen technische Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien eine Höhe von 2,50 m über der Oberkante Rohdecke Dach nicht überschreiten.** Technikaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- Treppen- und Aufzugsanlagen zur Erschließung von Dachflächen bzw. Dachterrassen sind zulässig, wenn diese eine Höhe von 4 m über der Oberkante Rohdecke Dach nicht überschreiten.
- Die Grundfläche aller Technikaufbauten und Treppenanlagen darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

3.2 Die Größe von Dachterrassen wird auf maximal 15 Prozent je Dachfläche eines Gebäudes begrenzt.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Unterbauung mit Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen ist im Plangebiet bis zu einem Maß von 11.500 m² zulässig.** Dabei sind 3.700 m² im WA 1 und 7.800 m² im WA 2 zulässig.
- 4.2 Eine Überschreitung der für das WA 1 festgesetzten Grundfläche von 2.000 m² und der für das WA 2 festgesetzten Grundfläche von 3.075 m² durch Wege, Zufahrten und oberirdische Nebenanlagen ist im WA 1 um weitere 1.500 m² und im WA 2 um weitere 3.500 m² zulässig.**
- 4.3 Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässig, sofern sie der Steigerung der Energieeffizienz eines Gebäudes dienen.** Unter die Ausnahmen fallen nur solche baulichen Maßnahmen, die der Vergrößerung von Wandstärken eines Gebäudes infolge einer optimierten Fassadenbündung dienen. Von einer geringfügigen Abweichung kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Maßnahmen die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien im Sinne der Ziffer 5.3 um nicht mehr als 15 cm überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.** Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für betriebsnotwendige bauliche Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte/-rohre, Terrassen, Hochbeete, Ladeinfrastruktur der E-Mobilität für Fahrräder, Fahrradständer, Müllarmaturen, Paketstationen etc.
- 5.2 Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Elemente für eine Fassadenbegrünung Überdachungen der Eingangsbereiche, Eingangsportale oder Windfang sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.** Eingangsportale, Vorbauten o.ä. sind maximal bis zu Oberkante des ersten Obergeschosses eines Gebäudes zulässig. Bei Baulinien können Rückstümpfe für Eingangsbereiche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

5.3 Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) zulässig, sofern sie der Vergrößerung von Wandstärken eines Gebäudes infolge einer optimierten Fassadenbündung dienen. Von einer geringfügigen Abweichung ist bei einer Überschreitung von bis zu 15 cm über die festgesetzte Baugrenze/Baulinie auszugehen.

5.4 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baulinie) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den

- Abschnitt A - B 0,3 H

6. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die im Plan mit GL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

7.1.1 Schallschuttmassive der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungzeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzuschreiben.

Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 53 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

7.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

7.1.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad 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.

7.1.4 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnfläche über 10 m² mit einer offenen Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≥ 62 dB(A) am Tag verfügt.

7.1.5 Ausnahmen von den Festsetzungen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 7.1.2 bis 7.1.4 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.

7.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

7.2.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik reduziert werden.

7.2.2 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrags gültigen DIN EN 1793-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallschallsorption ADLa ≥ 8 dB gemäß DIN 1793-1 auszuführen.

7.2.3 Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

7.2.4 Ausnahmsweise können anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage zugelassen werden, soweit über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Versorgung für NO_x für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ für umliegende Nutzungen und Gebäude eingehalten wird.

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

8.1 Dachbegrünung

8.1.1 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Ab einer Stärke der Vegetationstragschicht von 80 cm zuzüglich 10 cm Drainschicht ist die zusätzliche Nutzung dieser Dachflächen zum Anbau von Nutzpflanzen (z.B. „Urban Gardening“) zulässig.

8.1.2 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen, notwendige Erschließungsflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Insgesamt müssen mindestens 50 Prozent der Dachfläche die Begrünung betragen.

8.1.3 Das Dachbegrünungssubstrat für die intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLI-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt IV, Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.2 Tiefgaragenbegrünung

8.2.1 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

8.2.2 Für Pflanzungen von Bäumen II. Ordnung ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

8.2.3 Das Begrünungssubstrat für die Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLI-Richtlinie vorzusehen (siehe Punkt IV, Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.3 Fassadenbegrünung

8.3.1 An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen FB Signatur gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, ist je 8 m Fassadenlänge mindestens 1 selbstklimmende Kletterpflanze bodengebunden zu pflanzen. Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen wie bspw. Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Sorte "Engelmanni"), *Parthenocissus tricuspidata* Sorte "Veltchil") zu verwenden (Pflanzqualität Sol. 3x3 Co. H: 100 - 150 cm). Eine Fassadenbegrünung erfolgt bis zur Oberkante der 4. Obergeschossebene. Rückschnitte der Fassadenbegrünung sind nur zulässig, zur Freischneidung von Fassadenöffnungen mit einem Abstand von maximal 25 cm von der Öffnungskante der Baugrenze bzw. der Oberkante der 4. Obergeschossebene sowie zur Wartungszwecke. Notwendige Pflegeschnitte sind in dieser Regelung ausgenommen.

8.3.2 Die Gebäudefassaden sowie die Fassadenbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLI-Richtlinie auszuführen (siehe Punkt IV, Hinweise, Fassadenbegrünung).

8.4 Pflanzgebote

8.4.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen A sind 9 Bäume 2. Ordnung schattenverträglicher Arten wie bspw. Feldahorn (*Acer campestris*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) oder Rotahorn (*Acer rubrum* in Sorten) in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: mehrstämmige Solitäre, 4x verpfälzt mit Drahtballen, Breite 150 - 200 cm, Höhe 300 - 350 cm.

8.4.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen B sind sind 3 Bäume 2. Ordnung schattenverträglicher Arten wie bspw. Feldahorn (*Acer campestris*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) oder Rotahorn (*Acer rubrum* in Sorten) in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: mehrstämmige Solitäre, 4x verpfälzt mit Drahtballen, Breite 150 - 200 cm, Höhe 300 - 350 cm.

8.4.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen C sind mindestens 6 Großsträucher (Pflanzqualität Solitär 4x verpfälzt, Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen.

8.4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen D sind mindestens 3 Großsträucher (Pflanzqualität Solitär 4x verpfälzt, Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen.

8.4.5 Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Baugebietes WA 1 sind mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen mit Pflanzgebote sowie die mit einem G- oder GFL-Recht belegten Flächen. Sofern diese Pflanzungen auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen erfolgen, ist die Festsetzung 8.2.2 zu berücksichtigen.

8.4.6 Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Baugebietes WA 1 sind mindestens 2 Großsträucher (Pflanzqualität Solitär 4x verpfälzt, Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen mit Pflanzgebote sowie die mit einem G- oder GFL-Recht belegten Flächen.

8.4.7 Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Baugebietes WA 2 sind mindestens 11 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen mit Pflanzgebote sowie die mit einem G- oder GFL-Recht belegten Flächen. Sofern diese Pflanzungen auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen erfolgen, ist die Festsetzung 8.2.2 zu berücksichtigen.

8.4.8 Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen des Baugebietes WA 2 sind mindestens 6 Großsträucher (Pflanzqualität Solitär 4x verpfälzt, Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen mit Pflanzgebote sowie die mit einem G- oder GFL-Recht belegten Flächen.

8.5 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr

Befahrbare Feuerwehrzufahrten, Feuerwehrabstell- und -bewegungsflächen sind teilversiegelt mit einem nicht versiegelten Anteil von mindestens 25 Prozent auszuführen. Entsprechend ist der nicht versiegelte Teil der Flächen zu begrünen.

8.6 Pflege und Erhalt

Die unter 8.1 bis 8.5 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse („Stoffelgeschosse“) unzulässig.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuwänden 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 Traufflächen bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird auf 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit Möglichen Motive zu wechseln (Wandeanlagen)
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

9.3 Absturzsicherungen von Dachterrassen sind nicht massiv auszuführen und mindestens 50 cm von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

9.4 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter

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

9.5 Einfriedung

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

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altablagierung

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt vollständig auf der Altablagierung mit der Katasternummer 45.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Risikogebietes nach § 78b WHG. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise (weiße Wanne, etc.) empfohlen. Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefährdungen, etc. sind so anzudeuten, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwassererisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Artenschutz

Rodungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Abbrucharbeiten sind in die Wintermonate von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Eine bauökologische gutachterliche Begleitung der Abbrucharbeiten ist sicherzustellen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLI-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLI = Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung ist gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLI-Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ auszuführen (FLI = Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Baumplanungen

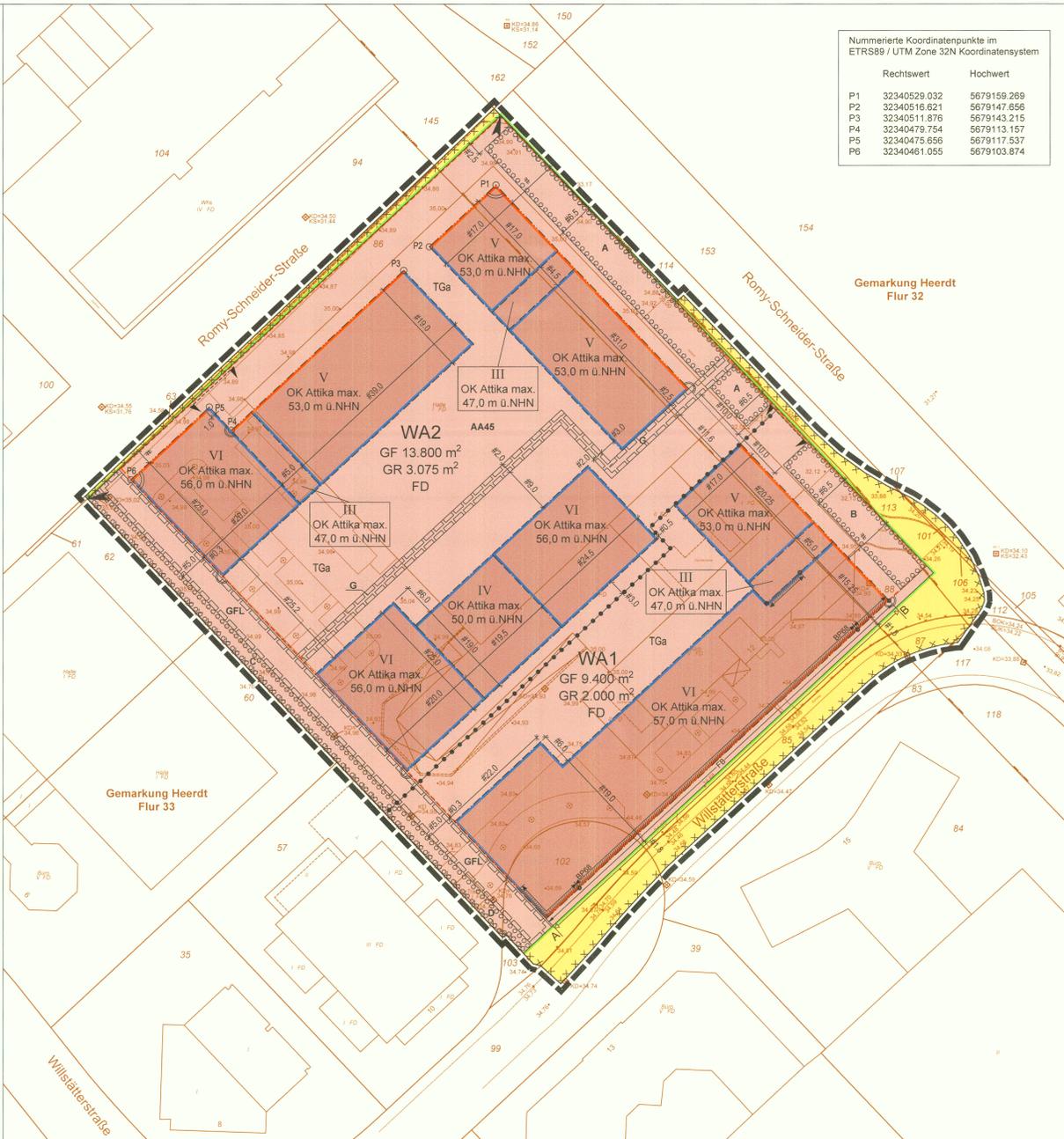
Bei Baumplanungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan gehört eine mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abgestimmte Freianlagenkonzeption, welche die Ausgestaltung der Frei- und Grünflächen detailliert darstellt.

V. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neue Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 4978/10 und Nr. 5078/25.



	Rechtswert	Hochwert
P1	32340529.032	5679159.269
P2	32340516.621	5679147.856
P3	32340511.876	5679143.215
P4	32340479.754	5679113.157
P5	32340475.656	5679117.537
P6	32340461.055	5679103.874

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	KENNZEICHNUNG		
Stand der Planunterlagen: Nr. 021 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32 N Höhenbezugssystem: DHHN 2011 NN-Höhen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Urban Gebiete Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze Mindest- und Höchstmaß z.B. IV Grundflächenzahl z.B. 1,0 Geschossfläche als Höchstmaß in m ² Gr Grundfläche als Höchstmaß in m ² GF Maximal zulässige Traufhöhe Maximal zulässige Gebäudehöhe Maximal zulässige Attikahöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise Einzelhäuser zulässig Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig OK Attika max.	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (Tg) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschäftigung als ParKplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe über NHH Außenkante Tiefgarage Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	Ein- und Ausfahrtbereich Straßenverkehrsflächen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Fassadenbegrünung gemäß Nr. 8.3 der textlichen Festsetzungen Abschnitt 'Baulinie' mit reduzierter Tiefe der Abstandsflächen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.5) Gebäudefronten mit Lärmrecht gemäß Nr. 7.1.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags Gebäudefronten mit Lärmrecht gemäß Nr. 7.1.3 - 7.1.4 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) z.B. Altablagierung AA45 Geradheitszeichen Rechtswinkelzeichen Parallelität Hinweis auf geometrische Festlegung Nummerierte Koordinatenpunkte z.B. P1		
Angefertigt: Düsseldorf, den 18.07.2022 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss Im Auftrag	Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 05.12.2019 nach Paragraph 3 Absatz 1 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 05.12.2019 nach Paragraph 3 Absatz 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Planungsamt vom 09.06.2020 bis 24.06.2020.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.05.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.05.2022 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf der Stadt am 04.05.2022 vom 04.05.2022 in der Zeit vom 04.05.2022 bis einschließlich 04.05.2022 öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraph 4a Absatz 3 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf der Stadt am 04.05.2022 vom 04.05.2022 in der Zeit vom 04.05.2022 bis einschließlich 04.05.2022 öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß Paragraph 10 Absatz 1 BauGB in der Sitzung am 04.05.2022 als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 04.05.2022 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachung im Düsseldorf der Stadt am 04.05.2022 vom 04.05.2022 in der Sitzung am 04.05.2022 als Satzung beschlossen.
Für die Richtlichkeit der Planunterlagen und der zeichnerischen Darstellung	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022	61/12 - B - 04/017 Düsseldorf, den 18.07.2022		