

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan-Entwurf 02/005 - „Grafental - Ost“
Stand: 09.11.2021

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach Paragraph 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 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. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV.NRW. S. 822).

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 auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung **(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)**

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 4) **(Paragraf 4 in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Soziale Wohnraumförderung **(Paragraf 12 BauNVO)**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in den auf der Nebenzeichnung Soziale Wohnraumförderung blau schraffierten Flächen nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Von dieser textlichen Festsetzung kann eine Ausnahme für einen Nachweis an anderer Stelle im Plangebiet zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass im WA 1 und WA 2 in Summe mindestens 5.370 qm Wohnbaufläche, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann,

entsteht.

3 Stellplätze und Garagen
(Paragraf 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im WA 3 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Im WA 1 bis WA 4 sind bis zu 30 Prozent der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder oberirdisch zulässig.

4 Nebenanlagen
(Paragraf 14 BauNVO)

4.1 Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2 Müllauffstellflächen sind nur in den Tiefgaragen oder oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Maß der baulichen Nutzung
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragrafen 16 bis 19 BauNVO)

5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die festgesetzte zulässige GRZ durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 darf die festgesetzte zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, an die Gebäude angrenzenden Terrassen und durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 Prozent überschritten werden.

6 Bauweise
(Paragraf 22 BauNVO)

Über die gesamte Längserstreckung der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule ist eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

Im Bereich der mit GF gekennzeichneten Fläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule ist ausnahmsweise eine nicht durchgehende Bebauung zulässig.

7 Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO)

7.1 Überschreitung der Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 Meter und einer Breite von bis zu 4,0 Meter, durch Balkone bis zu einer

Tiefe von 2,50 Meter und einer Breite von 4,50 Meter je Wohneinheit überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für das WA 2 im Bereich der abweichenden Abstandsfläche.

- 7.2 Tiefgaragen, ihre Zufahrten, Einhausungen und unterirdische Teile von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

- 8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB in Verbindung mit Paragraf 6 Bauordnung NRW)

Die Mindesttiefe der Abstandsfläche im Baugebiet wird für die nachstehenden Bereiche wie folgt reduziert:

AF 1–AF 1 auf 5,0 Meter.

- 9 Nebenanlagen in der Fläche für Gemeinbedarf (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Müllaufstellflächen und sonstige dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Anlagen sind in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

- 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Für die nördliche GF-Fläche gilt, dass die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Planstraße und dem östlich bestehenden Fuß- und Radweg in einer Breite von mindestens 10,0 Meter auszubilden ist. Für die südliche GF-Fläche gilt, dass die Mindest- Ausbaubreite des Fuß- und Radweges 3,50 Meter beträgt.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 310 ist in einer Breite von mindestens 3,0 Meter die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fläche Gemarkung Flingern, Flur 11, Flurstück 310 zu belasten.

- 11 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

- 11.1 Verkehrslärm

- 11.1.1 Fläche für Gemeinbedarf, Schule

An Gebäudefronten oder Lärmschutzwänden, die an den durch Nummerierung (L3 bis L4) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, gilt, dass die Gebäudefronten oder Lärmschutzwände hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens $DL_a = 8 \text{ dB}$ nach den zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV LSW 06) auszuführen sind.

11.2 Passiver Schallschutz

11.2.1 Schalldämmmaße 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 Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes 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 Ausführungsplanung 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.

Verkehrslärm tags

11.2.2 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 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder 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 das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß 11.2.1 nicht unterschritten wird.

11.2.3 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen, stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

11.2.4 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP 68 oder BP 73 gekennzeichneten 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 gemäß 11.2.1 nicht unterschritten wird.

11.2.5 Ausschluss von offenen Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und

Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

- 11.2.6 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 11.2.2 bis 11.2.5 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.

11.3 Passiver Schallschutz
Verkehrslärm nachts

- 11.3.1 Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, mit in der Nebenzeichnung Beurteilungspegel mit „BP ≥ 60 nachts“ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

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

An Gebäudefronten, die an den in der Nebenzeichnung Beurteilungspegel mit „BP ≥ 60 nachts“ 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 das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

- 11.3.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzung 11.3.1 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden < 60 dB(A) nachts liegen und mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können.

Sollten die Beurteilungspegel an den Fassaden ≥ 55 dB(A) und < 60 dB(A) nachts sein, sind zwingend lärmoptimierte Grundrissgestaltungen vorzusehen. Lärmoptimierte Grundrissgestaltung bedeutet, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 55 dB(A) in der Nacht verfügt. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu

führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

- 11.4 Bei einer Überlagerung der Fassadenkennzeichnung mit Schrägschaffur (//////) und Kennzeichnung BP 68 (Textliche Festsetzung Nr. 11.2.3) und der Fassadenkennzeichnung „BP ≥ 60 nachts“ in der Nebenzeichnung Beurteilungspegel (Textliche Festsetzung Nr. 11.3.1) müssen die strengeren Nachtwerte berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen Nr. 11.3.1 - 11.3.3 angewendet werden.

- 11.5 Sport- und Freizeitlärm
Allgemeines Wohngebiet WA 1
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung (L1 bis L2) gekennzeichneten Baugrenzen parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenster und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung für die Bereiche L1 bis L2 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der 18. BImSchV und des Freizeitlärmerrlasses NRW eingehalten werden können.

- 11.6 Bedingte Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b (in Raute) ist die Nutzungsaufnahme für Wohnungen oder Kindertagesstätten soweit und solange unzulässig, bis die mit b gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen entlang oder parallel zum äußeren Verlauf der Baugrenzen räumlich geschlossen bebaut sind, oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine gleichwertige, anderweitige Abschirmung gegen die von der Trasse der Deutschen Bahn AG ausgehenden Verkehrslärmimmissionen errichtet ist.

Die Bebauung muss mindestens als Rohbau mit geschlossener Fassade fertiggestellt worden sein. Eine anderweitige Abschirmung muss eine Höhe in Meter ü. NHN von mindestens

- 58,0 Meter in dem Bereich mit einer festgesetzten Zahl von VI-VIII,
 - 55,0 Meter in dem Bereich mit einer festgesetzten Zahl von V,
 - 49,0 Meter in dem Bereich mit einer festgesetzten Zahl von III
- Vollgeschossen erreichen.

- 11.7 Schutzvorkehrungen bei Garagen

- 11.7.1 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 Lärminderungstechnik reduziert werden.

11.7.2 Nicht in Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen ZTW-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption DLa > 8 dB.

11.7.3 Luftschadstoffe

Tiefgaragen und Garagen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Ausnahmsweise können anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage zugelassen werden, soweit über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

12 Gemeinschaftsfläche für einen Kleinkinderspielplatz in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und Spielschulhof (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 22 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 Bauordnung NRW)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist innerhalb des mit GKIS gekennzeichneten Bereichs ein Kleinkinderspielplatz mit mindestens 745,0 Quadratmeter herzustellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist innerhalb des mit GKIS gekennzeichneten Bereichs ein Kleinkinderspielplatz mit mindestens 755,0 Quadratmeter herzustellen.

Ist eine Spielfläche für mehr als 10 Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafräumen mindestens 7,0 Meter entfernt sein.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist ein öffentlicher Spielschulhof in einer Größe von mindestens 1.000 Quadratmeter zu errichten.

13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 b BauGB und Paragraf 9 Absatz 4 BauGB)

13.1 Begrünung und Baumpflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4

Mindestens 25 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen.

Mindestens 40 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA 2 bis WA 4 sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen.

Es sind zusätzlich standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter gemessen in 1,0 Meter Höhe, zu pflanzen:

WA 1 mindestens 5 Bäume
WA 2 mindestens 15 Bäume
WA 3 mindestens 8 Bäume
WA 4 mindestens 8 Bäume.

13.2 Begrünung und Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

Mindestens 25 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Es sind standortgerechte Laubbäume erster und zweiter Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter gemessen in 1,0 Meter Höhe, zu pflanzen:

1. Ordnung mindestens 3 Bäume
2. Ordnung mindestens 14 Bäume.

13.3 Fläche mit Bindung für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Der Flächenanteil ohne Gehölzbestand ist mit 3 zusätzlichen Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter gemessen in 1,0 Meter Höhe, zu bepflanzen.

13.4 Gebäudebegrünung – Tiefgaragen
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, sind strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 Zentimeter über Drainschicht aufweisen. Abweichungen sind auf maximal 5 Prozent der zu begrünenden Fläche zulässig.

Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 Kubikmeter pro Baum vorzusehen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018 vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nummer 6).

13.5 Gebäudebegrünung – Dächer
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 40 Zentimeter über Drainschicht betragen.

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 50 Zentimeter über Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, Spielflächen, Schulhofflächen, verglaste Flächen und technische Aufbauten sowie sie gemäß Festsetzung Nummer 14.2 zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Substrate und Materialien sowie die Bestimmungen des maximal zulässigen Abflussbeiwertes müssen mindestens den Anforderungen der FLL Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen (siehe IV. Hinweise Nummer 6).

13.6 Begrünung von Zufahrten

13.6.1 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr

Feuerwehruzufahrten- und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Spielfläche für Kinder genutzt werden, mit befahrbaren Rasengittersteinen, befahrbaren Rasenwaben oder einer befahrbaren Rasentragschicht auszuführen, die einen Begrünungsanteil von mindestens 30 Prozent einhalten.

13.6.2 Begrünung von Zufahrten zu Garagen und oberirdischen Stellplätzen

Zufahrten zu Garagen und oberirdischen Stellplätzen sowie oberirdische Stellplätze sind mit befahrbaren Rasengittersteinen, befahrbaren Rasenwaben oder einer befahrbaren Rasentragschicht auszuführen, die einen Begrünungsanteil von mindestens 30 Prozent einhalten.

13.7 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

14 Gestalterische Festsetzungen

(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

14.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ausschließlich Dachaufbauten zulässig. Diese müssen den Anforderungen von 14.2 entsprechen.

14.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten und Anlagen wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume, Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten nur bis maximal 15 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sowie nur oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 2,50 Meter zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Technische Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, als Einheit einzufassen und architektonisch an das Gebäude mit einer geschlossenen Fassade angepasst zu verkleiden.

- 14.3 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter
Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (zum Beispiel Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind.
- 14.4 Einfriedungen
In den allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken in einer Entwicklungshöhe von 1,50 Meter zulässig. Ergänzende Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,0 Meter sind zulässig sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.
Zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.
- Einfriedungen von Kindertagesstätten und Schulen sind bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig.
- 13.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 Meter unter der Fensterbank im ersten Obergeschoss angebracht werden.

II. Kennzeichnung (Paragraf 9 Absatz 5 BauGB)

Gemäß des Katasters der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster Nummern:

5299

5885

Nach Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) werden die Altstandorte in der Planzeichnung gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme (Paragraf 9 Absatz 6 BauGB)

Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) ergebenden Beschränkungen.

Bauvorhaben, welche die nach Paragrafen 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Richtfunkverbindungen

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Richtfunkverbindung in West-Ost-Richtung, mit einem vertikalen Korridor zwischen 53,0 Meter und 83,0

Meter über Grund.

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete Nördliche Düssel/Kittelbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstand
Der bislang höchste erfasste Grundwasserstand liegt bei 39,0 Meter über Normalnull (gemessen 1926).
2. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
3. Starkregenereignisse
Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.
4. Löschwasserversorgung
Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
5. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.
6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018 auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).
7. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
8. Vogelschlag
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelschutzfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.
9. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraph 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

Am geplanten Schulneubau sind Fledermausquartiere und Mauerseglerkästen vorzusehen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

10. Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragraphen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
11. Kampfmittelbeseitigung
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.
12. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
13. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.
14. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).
15. Erschütterungsgutachten
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die geplante Schule ein Erschütterungsgutachten wegen des Bahnverkehrs zu erstellen.

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 sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5777/056
- 5778/029
- 5778/030
- 5877/021
- 5877/024