

**Bebauungsplan Nr. 08/006 - Königsberger Straße / Tulpenweg -
Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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 Änderungsgesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3)
(§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltung.**

Unzulässig sind

- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 - Teilfläche mit Kita sind abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Hinweis: Sofern nicht in den nachfolgenden Festsetzungen anders benannt, ist bei Benennung des allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 auch das allgemeine Wohngebiet WA 1.1 – Teilfläche mit Kita miterfasst. Die Unterteilung des Baugebiets WA 1.1 in zwei Teilflächen dient ausschließlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)**
- 2.1 Grundflächenzahl**
- 2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 darf gemäß § 16 Abs. 6 i.V.m. § 17 BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.**
- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche darf auch in der Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen einen Wert von 50 % nicht überschreiten.**
- 2.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Fläche von Tiefgaragen und die Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**
- 2.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Fläche von Tiefgaragen und die Summe der Grundflächen von an Gebäude angrenzenden Terrassen und der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.**
- 2.3 Geschossfläche**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**
- 2.4 Voll- und Dachgeschosse**
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 ist oberhalb der jeweils festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse nur innerhalb der mit +D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig.**
- 2.5 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.5.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen-null (NHN).**
- Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten minimalen und maximalen Gebäudehöhe (GH min. und GH max.) ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.**
- Als Bezugspunkt für die minimal und maximal festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (OKE min. und OKE max.) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Rohbau maßgeblich.**

Als Bezugspunkt für die Bemessung der mindestens erforderlichen Gründungstiefe ist die Unterkante der Gründung als maximal zulässige Höhe (UKG max.) maßgeblich.

Als Bezugspunkt für die lichte Höhe (LH als Mindest- und Höchstmaß) sind jeweils die Oberkante befestigtes Gelände und die Unterkante der Überbauung im Endausbau maßgeblich.

2.5.2 Die festgesetzte GH max. darf durch untergeordnete technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 2,0 Meter überschritten werden, die gestalterischen Festsetzungen unter Ziffer 11.8 sind zu beachten.

2.5.3 Im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanals ist für zulässige Anlagen (Erschließungsflächen und Hauszuwegungen) eine maximale Gründungstiefe von 80 Zentimetern einzuhalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Die Festsetzung einer Bedingung unter Ziffer 10. ist zu beachten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den von der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese abgewandten Fassaden und im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 Meter auf einer Breite von jeweils maximal 6 Meter überschritten werden.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den von der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese abgewandten Fassaden durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2 Meter und maximal auf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 an den der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese zugewandten Fassaden nur im Bereich zwischen Oberkante Gelände und erstem Obergeschoss durch Vordächer um bis zu 1,5 Meter auf in der Summe maximal $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Maximal ist eine zusammenhängende Länge von 6,5 m zulässig.

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge und Vordächer, Dachüberstände, Balkone einschließlich Balkonanlagen mit

Stützen um bis zu 1,5 Meter auf in der Summe maximal $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden. Maximal ist eine zusammenhängende Länge von 4 m zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist je Hauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 14 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO und § 89 BauO NRW)

6.1 Nebenanlagen im Schutzstreifen des unterirdischen Mischwasserkanals

Im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanals sind bauliche Anlagen (wie Müllstandorte, Fahrradstellplätze) und Einfriedungen unzulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 2.5.3, sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

6.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Oberirdische Stellplätze (St), Carports (Cp) und / oder Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St / Cp / Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.4 Fahrradstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind in der festgesetzten Vorgartenzzone ausschließlich offene Fahrradstellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 - außerhalb der Vorgartenzzone - sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist eine Einhausung der Fahrradstellplätze bis zu einer Höhe von 1,3 Meter zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

6.5 Müllstandorte

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 ist die Errichtung von Standorten für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen nur innerhalb der mit Mü gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

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

7.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete

- WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.**
- 7.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.**
- 7.3 Die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.**
- 7.4 Die mit GFL 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.**
- 7.5 Die mit GF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.**
- 7.6 Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.**
- 7.7 Die mit GF 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.**
- 7.8 Die mit GF 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
- 7.9 Die mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.**
- 7.10 Sofern mit Leitungsrechten belastete Flächen durch Tiefgaragen unterbaut werden, ist für Versorgungsleitungen eine Mindestüberdeckung von 1,30 Meter vorzusehen; dies gilt auch für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten.**
- 8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 8.1 Schallschutz - Gewerbelärm**

8.1.1 An Gebäudefronten, die an den in grauer Farbe () gekennzeichneten Baugrenzen stehen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen ausgerichtet sind, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

8.1.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung (Nr. 8.1.1) zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

8.1.3 Hinweis:
Die Kennzeichnung der Baugrenzen zum Gewerbelärm ist den Darstellungen in Haupt- und Nebenzeichnung 1 und 2 zu entnehmen.

8.2 Schallschutz - Verkehrslärm

8.2.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile (Verkehrslärm)

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführte Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnung und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////// oder ////) 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.

8.2.3 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, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und

Unterrichtsräume, 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.

8.2.4 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 öffentbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffentbares Fenster oder eine öffentbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

8.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2.2 bis 8.2.4 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.

8.2.6 Hinweis:

Die Kennzeichnung der Baugrenzen zum Schallschutz Verkehrslärm ist den Darstellungen in Haupt- und Nebenzeichnung 3 zu entnehmen.

8.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

8.3.1 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.

8.3.2 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 Meter in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen DIN EN 1793-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $\Delta DLa \geq 8$ dB gemäß DIN EN 1793-1 auszuführen.

8.3.3 Nicht in die 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.

8.3.4 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.

8.4 Schutzvorkehrungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

8.4.1 In dem mit  gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen ab einer Höhe von > 47,10 Meter über Normalhöhennull (NHN) Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) nicht zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

9.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

9.2 Begrünungsanteil Vorgartenzone

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind innerhalb der mit Schraffur (\\\\\\) gekennzeichneten Vorgartenzone die Flächen zu einem Anteil von mindestens 75 % bodengebunden zu begrünen. Dieser Anteil ist von baulichen Anlagen und sonstiger Versiegelung freizuhalten.

9.3 Pflanzgebotsfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Die innerhalb der jeweiligen Teilflächen zeichnerisch festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 (gegliedert in Teilflächen P1.1 bis P1.4) ist das Anlegen von privaten Spielflächen zulässig. Bis zu 20 % der Flächen können als Spielflächen mit geeigneten wasserdurchlässigen Fallschutzmaterialien wie beispielsweise Sand, Perlkies sowie Holzhackschnitzel und erforderlichen Randeinfassungen hergestellt werden. Maximal 6 % der Flächen können als Sitzflächen aus Betonpflaster und/oder wassergebundener Wegedecke ausgebaut werden.

Die Pflanzenliste 2 unter Hinweise ist zu beachten.

- 9.4 Begrünung Pflanzgebotsfläche P2**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine standortgerechte geschlossene 1,30 Meter hohe Hecke anzupflanzen (Pflanzgröße 125/150).
- 9.5 Begrünung Pflanzgebotsfläche P3**
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P3 ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.
- 9.6 Begrünung Pflanzgebotsfläche P4**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P4 sind mit Ausnahme der Hauszugangsbereiche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten, flachwurzelnden Kleinsträuchern, Bodendeckern und Stauden zu begrünen.
- 9.7 Hecken als Grundstückseinfriedung P5**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 sind standortgerechte Hecken in einer Höhe von 1,20 Meter bis 1,80 Meter (Pflanzgröße 175/200) anzupflanzen.
Eine untergeordnete Unterbrechung der Heckenpflanzungen ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 – Teilfläche mit Kita – auf einer Breite von maximal vier Meter zulässig.
Eine untergeordnete Unterbrechung der Heckenpflanzungen ist je Grundstück im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 auf einer Breite von jeweils maximal 1,50 Meter zulässig.
- 9.8 Zu den Festsetzungen unter Ziffer 9.2 und 9.4 bis 9.7 sind die unter Hinweise aufgeführten Pflanzlisten 4 und 5 zu beachten.**
- 9.9 Gebäudebegrünung - Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile**
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen und zulässige Nebenanlagen überbaut werden, strukturreich intensiv gemäß der FLL Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweise) zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 80 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht aufweisen.
Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter über Drainschicht und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baumstandort vorzusehen.
- 9.10 Gebäudebegrünung - Dächer**
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung (auch von Carports und Garagen) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten

Vegetation mindestens extensiv gemäß der FLL Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweise) zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Es ist jedoch ein Begrünungsanteil von 70% der Dachflächen eines Baukörpers zu erreichen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Dachflächen von Carports und Garagen sind abweichend davon vollständig zu begrünen.

9.11 Baumpflanzungen und Großsträucher

9.11.1 Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte

An den, in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) anzupflanzen.

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um bis zu zwei Meter vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

9.11.2 Baumpflanzungen Teilfläche mit Kita

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 – Teilfläche mit Kita ist je angefangene 250 m² Kita-Außenspielfläche mindestens 1 hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.

9.11.3 Großstrauch je Wohneinheit

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist je Wohneinheit mindestens ein Großstrauch (von mindestens 150-175 Zentimeter Pflanzhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern einer Wohneinheit bereits ein zeichnerisch festgesetzter, anzupflanzender Baum zugeordnet ist, kann dieser angerechnet werden.

9.11.4 Baumpflanzungen - Stellplätze, Carports und Garagen

Bei der Errichtung zusammenhängender oberirdischer Stellplatzflächen, Carports und Garagen, ist je angefangene fünf Stellplätze, Carports und Garagen ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) innerhalb der mit St, Cp oder Ga festgesetzten Fläche zu pflanzen.

9.11.5 Zu den Festsetzungen unter den Ziffern 9.11.1 bis 9.11.3 sind die unter Hinweise aufgeführten Pflanzlisten 2 und 3 und zu der Festsetzung unter der Ziffer 9.11.4 ist die unter Hinweise aufgeführte Pflanzliste 1 zu beachten.

9.11.6 Die Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen (siehe Hinweis) auszuführen. Baumpflanzungen

auf unterbauten Flächen sind unter Berücksichtigung der FLL Richtlinie Dachbegrünung (siehe Hinweis) auszuführen. Auf unterbauten Flächen ist für Baumpflanzungen eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimetern über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 Kubikmeter pro Baum vorzusehen.

9.12 Pflege und Erhaltung

Die Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind gleichwertig zu ersetzen.

10. Festsetzung einer Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 1.2 und WA 1.3 ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung einer ohne Unterbrechung zusammenhängend errichteten Bebauung (jeweils Rohbau inkl. Einbau der Fenster) des WA 1.1 unzulässig.

Die ohne Unterbrechung zusammenhängende Bebauung ist

- mit einer straßenbegleitenden Länge von mindestens 188 Meter an der Königsberger Straße,
- mit einer straßenbegleitenden Länge von mindestens 86 Meter an der Straße An der Schützenwiese und
- mit mindestens der Höhe der jeweils festgesetzten, mindestens zulässigen Gebäudehöhe (GH min.)

zu errichten.

Innerhalb der ohne Unterbrechung zusammenhängend errichteten Bebauung sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten, ebenerdigen Durchgänge mit einer lichten Breite bis zu 6 Meter und der jeweils festgesetzten lichten Höhe (LH) zulässig.

Eine Verbreiterung des Durchgangs im Bereich An der Schützenwiese ist nur nach Norden zulässig.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.1 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene Zäune i.V.m. Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche zu pflanzen.

Im Übrigen sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene Zäune i.V.m. Heckenpflanzungen in einer Höhe von 1,20 bis 1,80 Meter zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche zu pflanzen.

Die Festsetzung unter Ziffer 9.3 bis 9.8 sind zu beachten.

11.2 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Die Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen sind durch geschnittene Laubholzhecken und Strauchpflanzungen einzugrünen.

Standorte für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen (Mü) im WA 1.2 und WA 1.3 sind mindestens in einer Höhe von 1,80 Meter einzugrünen.

Abweichend von den Festsetzungen Ziffer 9.4 9.5 und 9.7 sind im WA 1.1 (Mü) alle Standorte für das dauerhafte Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen mindestens in einer Höhe von 1,80 Meter einzugrünen.

11.3 Gestaltung von Vorgärten

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind innerhalb der mit Schraffur (\\\\\\) gekennzeichneten Vorgartenzone ausschließlich offene Fahrradstellplätze, Zufahrten, Hauszuwegungen und Einfriedungen gemäß Ziffer 11.1, Satz 1 zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 sind innerhalb der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) ausschließlich begrünte Müllstandorte, Fahrradstellplätze, Hauszuwegungen und Einfriedungen gemäß Ziffer 11.1, Satz 1 und 2 zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

11.4 Hauseingänge

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 müssen die Gebäudefassaden im Bereich jedes Hauseingangs auf einer Breite von mindestens 4,50 Meter bis maximal 6,50 Meter in ihrer gesamten Höhe um einen Meter von der Hauptfassade zurückspringen.

Die der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese zugewandten Gebäudefassaden müssen zusätzlich auf mindestens 2,5 % der jeweiligen Fassade auf einer Breite von mindestens einem Meter in ihrer gesamten Höhe um einen Meter von der Hauptfassade zurückspringen.

11.5 Fassadenmaterial

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind entlang der Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese die Fassaden zu mindestens 2/3 mit Klinker oder Klinkerriemchen auszuführen. Im Übrigen sind die Fassaden entweder mit Klinker, Klinkerriemchen oder Putz auszuführen

11.6 Fenster

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind entlang der Fassaden zur Königsberger Straße und der Straße An der Schützenwiese ausschließlich stehende Fensterformate mit einer Breite $\leq \frac{3}{4}$ der Höhe auszuführen. Ausnahmsweise sind auch andere Formate zulässig, sofern diese im Erscheinungsbild insgesamt untergeordnet sind.

11.7 Dachform

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.

11.8 Dachaufbauten

Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur Fassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens dem 1,5-fachen des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 3 Meter zur Fassade an der jeweils erschließenden, öffentlichen oder privaten Fläche. Die Festsetzung unter Ziffer 2.5.2 ist zu beachten.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

11.9 Werbeanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- **Blinklichtanlagen,**
- **Wechsellichtanlagen,**
- **Lauflichtanlagen,**
- **Projektoren und Monitore aller Art,**
- **angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,**
- **Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),**
e-ink oder e-paper Anlagen
- **Kombinationen solcher Anlagen.**

II. Kennzeichnung (§ 9 Absatz 5 BauGB)

1. Altstandort 6097

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort AS 6097. Der Altstandort wird nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Absatz 6 BauGB)

1. Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}) gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

2. Hochspannungsfreileitung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine oberirdische 110 Kilovolt-Hochspannungsfreileitung. Die vorhandene Leitungstrasse mit ihrem Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die für die Leitung bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten.

Anforderung des Leitungsbetreibers

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem jeweiligen Leitungsträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den jeweiligen Leitungsbetreiber.

Eine Bebauung im Schutzstreifen der Leitung darf eine Bauhöhe von maximal 14 Meter über Gelände nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist innerhalb des Schutzstreifens im Bereich der mit einer Baugrenze im Abstand von 9 Meter westlich der Leitungssache begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe von maximal 16,50 Meter zulässig.

Im Schutzstreifen der Leitung sind Gebäude mit einer Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 oder gleichwertig auszuführen.

Bepflanzungen innerhalb des im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens dürfen Endwuchshöhen von maximal 15 Meter nicht überschreiten.

IV. Hinweise

1. Öffentlicher Mischwasserkanal

Die für den Kanal bestehenden Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers sind einzuhalten. Dazu zählt, dass Baumstandorte im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanals nicht zulässig sind und Anpflanzungen ausschließlich mit flachwurzelnden Pflanzen zulässig sind.

2. Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauwerke dürfen gem. § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (materielles Bauverbot). Ob bei einem Bauvorhaben ggf. eine solche Störwirkung vorliegt, obliegt der Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) im Baugenehmigungsverfahren.

3. Standorte für Transformatoren

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

4. Löschwasserversorgung

Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge von 1,600 l/min kann aus den vorhandenen Hydranten der Netzgesellschaft Düsseldorf mbH bereitgestellt werden. Die objektbezogene Löschwassermenge für den Brandschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

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

6. Denkmalschutz

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

im direkten Umfeld im Tulpenweg befindlichen Gaslaternen sind gemäß § 3 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DSchG NRW).

7. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

8. Begrünung / Baumpflanzungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Baumpflanzungen sind gemäß den Vorgaben der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1 und 2 (Ausgabe 2015/2010) auszuführen.

9. Alleebäume

Entlang der Königsberger Straße befindet sich eine gemäß § 29 BNatSchG und § 41 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Allee. Es wird auf die Regelungen des § 29 BNatSchG und § 41 LNatSchG NRW hingewiesen. Im Vorfeld der Hochbaumaßnahmen sind fachgerechte Kronenrückschnittmaßnahmen unter baumgutachterlicher Begleitung und Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde durchzuführen.

10. Pflanzenlisten

Alle Anpflanzungen sind mit den jeweils angegebenen Qualitäten oder gleichwertig vorzunehmen.

10.1 Pflanzenliste 1 – Straßen-/Stellplatzbäume

Laubbäume

- Amberbaum	Liquidambar styraciflua
- Baum-Hasel	Corylus colurna
- Gefüllt blühende Vogel-Kirsche	Prunus avium (bspw. „Plena“)
- Gleditschie	Gleditsia triacanthos in Sorten (bspw. „Skyline“)
- Feld-Ahorn	Acer campestre in Sorten (bspw. „Elsrijk“)
- Hainbuche	Carpinus betulus in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Frans Fontain“)
- Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
- Purpur-Erle	Alnus x spaethii
- Säulen-Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera „Fastigiata“
- Stadt-Ulme	Ulmus hybrid (bspw. „Lobel“)
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten

- Trauben-Kirsche (bspw. "Schwedleri" und "Columnare")
Prunus padus in Sorten
- Weiß-Esche (bspw. „Tiefurt“ und „Albertii“)
Fraxinus americana "Autumn Purple"
- Winter-Linde Tilia cordata in Sorten (bspw. „Rancho“)
- Zier-Äpfel Malus hybrid in Sorten (bspw. ‚Evereste‘)
- Zier-Kirsche Prunus hybrid in Sorten (bspw. ‚Acolade‘)

Nadelbäume

- Ginkgo Ginkgo biloba

10.2 Pflanzenliste 2 – Laubbäume

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Blauglockenbaum | Paulownia tomentosa |
| - Blasenbaum | Koelreuteria paniculata |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Gold-Gleditschie | Gleditsia triacanthos „Sunburst“ |
| - Kleinkronige Winter-Linde | Tilia coradata „Rancho“ |
| - Kobushi-Magnolie | Magnolia kobus |
| - Kultur-Birne | Pyrus communis |
| - Mahagoni-Kirsche | Prunus serrulata „Kanzan“ |
| - Mehlbeere | Sobus aria "Magnifica" |
| - Oxelbeere | Sorbus intermedia |
| - Rot-Ahorn | Acer rubrum |
| - Schnurbaum | Sophora japonica in Sorten (bspw. „Re- |
| gent“) | |
| - Scharlach-Kirsche | Prunus sargentii "Accolade" |
| - Wild-Apfel | Malus sylvestris |
| - Zier-Apfel | Malus tschonoskii |
| - Zerr-Eiche | Quercus cerris |
| - Zelkove | Zelkova serrata (bspw. „Green Vase“) |
| - Zürgelbaum | Celtis australis |

10.3 Pflanzenliste 3 – Großsträucher

- | | |
|----------------------------|--|
| Roter Fächer-Ahorn | Acer palmatum 'Atropurpureum' |
| Fächer-Ahorn | Acer palmatum 'Ôsakazuki' |
| Kanadische Felsenbirne | Amelanchier canadensis |
| Weißer Hartriegel | Cornus alba 'Kesselringii'"Kessel |
| Nuttalls Blüten-Hartriegel | Cornus nuttallii |
| Sommermagnolie | Magnolia sieboldii |
| Flieder | Syringa vulgaris 'Katherine Havemeyer" |

10.4 Pflanzenliste 4 – Hecken

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Buche | Fagus sylvatica |
| - Eibe | Taxus bacatta |
| - Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
| - Schneeball | Viburnum tinus |
| - Zweigriffliger Weißdorn | Crateagus laevigiata |

10.5 Pflanzenliste 5 – Kletterpflanzen

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Waldrebe | Clematis in Sorten |
| - Efeu | Hedera helix |
| - Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| - Geißblatt | Lonicera in Sorten |
| - Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata |

11. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel und Fledertiere sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar zu beschränken.

Die Bestandsbäume sind auf Baumhöhlen und Nester zu untersuchen. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln und / oder Baumquartieren von Fledertieren (Fledermäusen) wird die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Düsseldorf beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (beispielsweise Ersatzquartiere) festzulegen.

Die Beleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich auszuführen.

Verbleibende Bäume im Baustellenbereich sind nach DIN 18920 zu schützen.

Die zukünftigen Wohnbauflächen sind mit bodenständigen Gehölzen, auch mit Bäumen höherer Ordnung zu bepflanzen, die langfristig auch wieder Baumhöhlen aufweisen könnten. Bäume, die Insektenreichtum generieren sind zu bevorzugen.

12. Grundwasser

Der minimale Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei 3 bis 5 Meter. Sohlen von Keller- und Tiefgaragengeschossen sind aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände dauerhaft gegen drückendes Wasser zu sichern.

Im Bereich des Plangebiets ist eine Grundwasserverunreinigung bekannt, diese darf weder horizontal noch vertikal verlagert werden. Bestehende Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Bei Eingriffen ins Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen bedarf es rechtzeitig einer besonderen Vorabstimmung mit dem Fachamt der Stadt Düsseldorf.

13. Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

14. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich Teile der bisher gültigen Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

- **Bebauungsplan Nr. 5775/035**
- **Bebauungsplan Nr. 5775/26**
- **Bebauungsplan Nr. 5876/10**
- **Fluchtlinienplan Nr. 5775/22**