

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschläge sowie Richtlinien aller Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. 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:

- Wohnungsbau
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handverkaufsbetriebe
- 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 Technikanlagen (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

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 Dachgärten 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.

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

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

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.

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.

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 Fassadenbemittlung dienen. Von einer geringfügigkeit 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)

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, Ladefraktionen der E-Mobilität für Fahrräder, Fahrradstellplätze, Müllammelstellen, Paketstationen etc.

Die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen und untergeordnete Bauteile wie Elemente für eine Fassadenbegrünung Überdachungen der Eingangsbereiche, Eingangsportale oder Windfänge 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 Rücksprünge für Eingangsbereiche um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) zulässig, sofern sie der Vergrößerung von Wandstärken eines Gebäudes infolge einer optimierten Fassadenbemittlung dienen. Von einer geringfügigkeit kann ausgegangen werden, wenn die baulichen Maßnahmen die festgesetzte Baugrenze/Baulinie aussteigern.

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

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 GfL 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)

7.1.1 Schallschutzwand 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 bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungspflichtig gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baustellung eingetragenen Fassung der DIN 4109 vorzunehmen.

Für die Bestimmung des Schallschutzwandmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung nicht einberechneten Außenbauteilen zu berücksichtigen. Festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 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 für Büro- und Unterrichtsflächen, 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 Unterrichtsflächen

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 Unterrichtsflächen, 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 Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einer Belüftungsebene von $\geq 52 \text{ dB(A)}$ im 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

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 Lärmreduzierungstechnik reduziert werden.

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 Bauantrages gültigen DIN EN 1793-1 (Heuteausgabe DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallschutzwand ADL $\geq 8 \text{ dB}$ 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 mikroklimatisches, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO_2 für das Jahresmittel von $33,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 Vegetationsschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Ab einer Stärke der Vegetationsschicht 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 Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Insgesamt müssen mindestens 50 Prozent der Dachfläche je Gebäude begrünt werden.

8.1.3 Das Dachbegrünungssubstrat für die intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-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 Blumen II. Ordnung ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstauden betragen.

8.2.3 Das Begrünungssubstrat für die intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-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 'Engelmannii'), *Parthenocissus tricuspidata* Sorte 'Veitchii' zu verwenden (Pflanzqualität Sol. 3xv Co. H: 100 - 150 cm). Eine Fassadenbegrünung erfolgt bis zur Oberkante der 4. Obergeschosskante. Rückschnitte der Fassadenbegrünung sind nur zulässig, zur Ausräumung von Fassadenöffnungen mit einem Abstand von maximal 25 cm von der Öffnungskante, oberhalb der Oberkante der 4. Obergeschosskante sowie zu Wartungszwecken. Notwendige Pflegeschnitte sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.3.2 Die Gebäudefassaden sowie die Fassadenbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-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 campestre*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) oder Rotahorn (*Acer rubrum* in Sorten) in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: mehrstämmige Solitäre, 4x verpfanzt mit Drahtballen, Breite 150 - 200 cm, Höhe 300 - 350 cm.

8.4.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen B sind 3 Bäume 2. Ordnung schattenverträglicher Arten wie bspw. Feldahorn (*Acer campestre*), Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) oder Rotahorn (*Acer rubrum* in Sorten) in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: mehrstämmige Solitäre, 4x verpfanzt 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 verpfanzt, Höhe 250 - 300 cm) zu pflanzen.

8.4.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen D sind mindestens 3 Großsträucher (Pflanzqualität Solitär 4x verpfanzt, 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 verpfanzt, 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 verpfanzt, 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

Befahrte Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen sind teilweise 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 zu 15 Grad zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse („Staffelgeschosse“) unzulässig.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden 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 Traufkanten bzw. der Attika sind unzulässig.

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

Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

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

9.4 Bewegliche Außenbehälter und Garstellbehälter

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, geschittenen Laubbäumecke einzufrieden. 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)

Attablagung

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt vollständig auf der Attablagung 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 anzuziehen, dass sie gegen Hochwasser geschützt sind. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten 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 Erarbeiten 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 baubioökologische 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 „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Fassadenbegrünung

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

Baumfanzungen

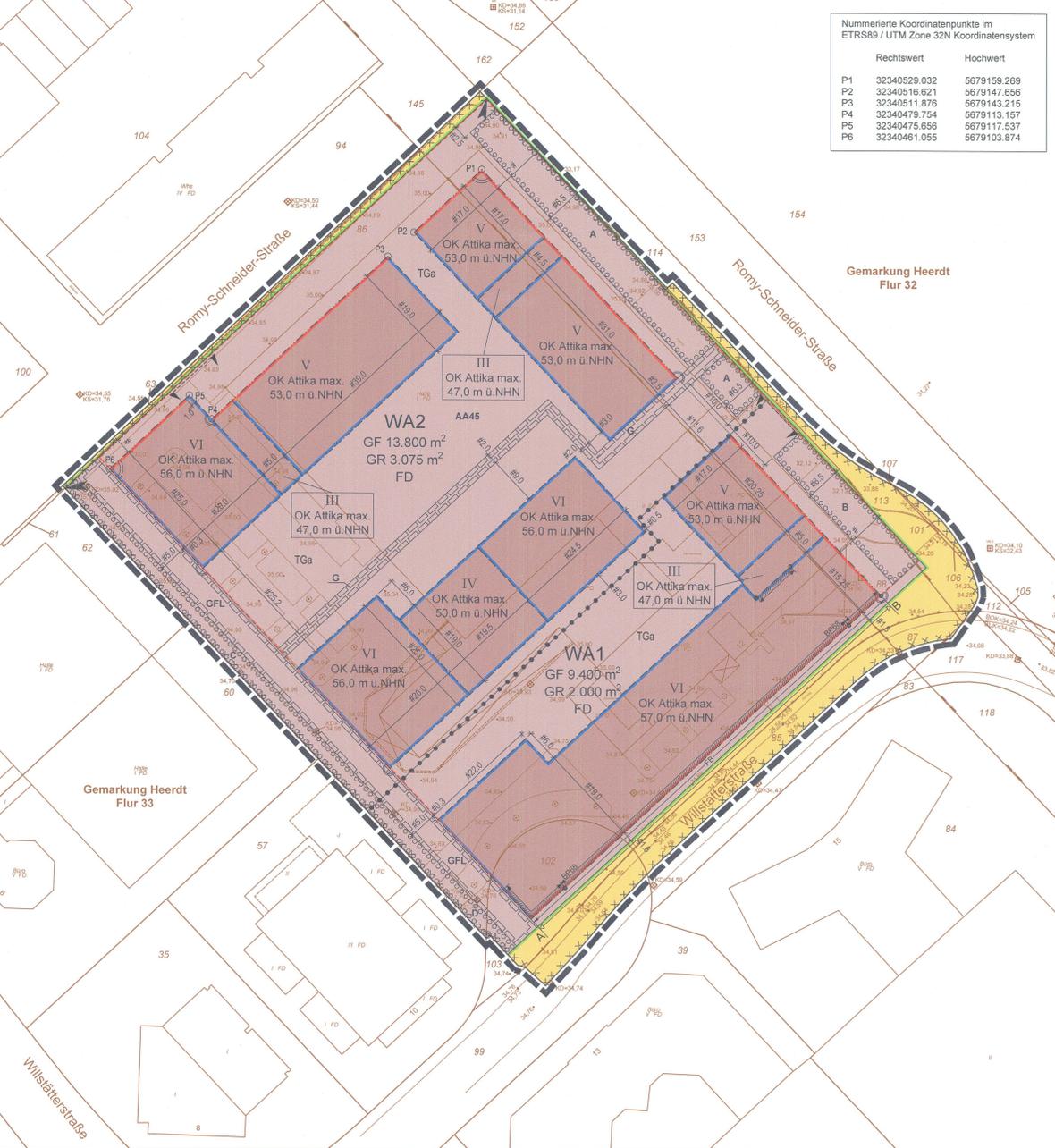
Bei Baumfanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan gehört eine mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abgestimmte Freilanzenkonzeption, 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 neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 4978/10 und Nr. 5078/25.



Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32N Koordinatensystem		
Rechtswert	Hochwert	
P1	32340529.032	5679159.289
P2	32340516.621	5679147.656
P3	32340511.876	5679143.215
P4	32340478.754	5679135.157
P5	32340475.656	5679117.537
P6	32340461.055	5679103.874

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	
Stand der Planunterlage: Mai 2021	Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32 N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NN-Höhen	
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse
Gemarkungsgrenze	offene Halle
Flurgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Flurstücksgrenze	Baum
Gebüdegrenze	Geländehöhe in Meter über NNH
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrspur, Rasen)	Kanaldeckel
Bundesstraße mit Nummer	Höhe Kanaldeckel in Meter über NNH
Landstraße mit Nummer	Höhe Kanalsteine in Meter über NNH
Kreisstraße mit Nummer	K

BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Baulinie	Kleinstliegendesgebiet	Zahl der Vollgeschosse	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (G) Tiefgarage (TgA)
Baugrenze	reines Wohngebiet	Höhegrenze	offene Bauweise	z.B. Straßeneinbautische Flächen
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	allgemeines Wohngebiet	Mindest- und Höchstmaß	geschlossene Bauweise	offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	besonderes Wohngebiet	Grundflächenzahl	abwählende Bauweise	abwählende Bauweise
	Dorfgebiet	Geschossflächenzahl	nur Einzelhäuser zulässig	nur Einzelhäuser zulässig
	Mischgebiet	Geschossfläche als Höchstmaß in m ²	nur Doppelhäuser zulässig	nur Doppelhäuser zulässig
	Urbane Gebiete	Grundfläche als Höchstmaß in m ²	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Kerngebiet	Maximale zulässige Aufbautiefe	eingeschränktes Gewerbegebiet	eingeschränktes Gewerbegebiet
	Gewerbegebiet	Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NNH	Industriegebiet	Industriegebiet
	eingeschränktes Gewerbegebiet	Maximal zulässige Attikahöhe	Sondergebiet	Sondergebiet
	Industriegebiet			
	Sondergebiet			

Angeführt: Düsseldorf den 18.07.2022

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 05.12.2019 wurde gemäß Paragraph 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan durch Planänderung vom 03.06.2020 bis 24.06.2020 öffentlich ausgestellt werden soll.

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 18.07.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 18.07.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 18.07.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 03.09.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 18.07.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag

6112 - B - 04017 Düsseldorf, den 05.12.2022

Der Oberbürgermeister Stadtplatzamt im Auftrag



Bebauungsplan Nr. 04/017

Willstätterstraße 12

Maßstab: 1:500

