Dieser Plan enthält Festsetzungen nach Paragraf 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021

(GV.NRW. S. 1086). Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI -

Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der

Textliche Festsetzungen

auslegenden Stelle bereit gehalten.

Art der baulichen Nutzung

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

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

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.

Soziale Wohnraumförderung (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB)

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 könnten.

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 <u>Nebenanlagen</u> (Paragraf 14 BauNVO)

5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 4.1 Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.
- 4.2 Müllaufstellflächen sind nur in den Tiefgaragen oder oberirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragrafen 16 bis 19 BauNVO)

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 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.

(Paragraf 22 BauNVO)

<u>Bauweise</u>

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 überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule ist ausnahmsweise eine nicht durchgehende Bebauung zulässig.

7 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (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.

<u>Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen</u>
(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:

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

AF 1-AF 1 auf 5,0 Meter.

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 Fußund 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.

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 DLa = 8 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 DIN 4109:2018 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 öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤62 dB(A) am Tag verfügt.

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 Büround 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 öffenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP 73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare 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 öffenbaren 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 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare 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 öffenbares Fenster oder eine öffenbare 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 (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 öffenbaren 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 Freizeitlärmerlasses 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 Lärmminderungstechnik 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

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

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

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.

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

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 weckbestimmung 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

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

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 /egetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens

einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die

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

50 Zentimeter über Drainschicht betragen.

Feuerwehrzufahrten- 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

LANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster

enbezugssystem: DHHN 2016/ NHN / HST 170

tand der Planunterlage: Mai 2021 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N

13.7 Pflege und Erhalt

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

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

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 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

und sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, als Einheit einzufassen und

architektonisch an das Gebäude mit einer geschlossenen Fassade angepasst zu verkleiden.

Technische Aufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

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.

darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

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

Einfriedungen von Kindertagesstätten und Schulen sind bis zu einer Höhe von 2,0 Meter

14.5 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 dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster Nummern: 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 (BGBI. I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBI I S. 1298) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach Paragrafen 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Richtfunkverbindung in West-Ost-Richtung, mit einem vertikalen Korridor zwischen 53,0 Meter und 83,0 Meter über Grund sowie eine Richtfunkverbindung in Nordwest-Südost-Richtung mit einem vertikalen Korridor zwischen 21,0

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

 Grundwasserstand Der bislang höchste erfasste Grundwasserstand liegt bei 39,0 Meter über Normalnull (gemessen 1926).

Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen

Mischwasserkanal zuzuleiten.

Starkregenereignisse Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Löschwasserversorgung Der Grundschutz 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.

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).

Baumpflanzungen Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu

Vogelschlag Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß Paragraf 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelschutzfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von

Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere

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

Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist sofort die Untere Naturschutzbehörde zu

beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Kampfmittelbeseitigung Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. 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. Feste Brennstoffe Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen

15. Erschütterungsgutachten Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die geplante Schule ein Erschütterungsgutachten wegen des Bahnverkehrs zu erstellen.

. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche

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:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I Seite 3786)

Zahl der Vollgeschosse

offene Bauweise

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

weckbestimmung Kinderspielplatz

Bindungen für Bepflanzungen und

Aindungen für Deplianzung ... für den Erhalt von Bäumen und

und Gemeinschaftsanlagen

entsprechend der jeweiligen

Gemeinschaftsanlage mit

Nummer 25 b BauGB)

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Umgrenzung von Flächen mit

Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher entwicklung der Stadt hat am

Garagen (Ga)

Beschriftung

der Homepage der Stadt in der Zeit vom 2.68.2022

bis einschließlich 2.69.22 öffentlich ausgelegen.

* stand offent!

Düsseldorf, den 65. A2. 2022

Auslery

61/12 - B - 02/005

Tiefgarage (TGa)

Zufahrten, Rampen

Fläche für den Gemeinbedarf

mit Geh- (G) und Fahrrechten (F

zu belastende Flächen, siehe

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 11

Leitungsrecht (L) zu belastende

Festsetzung Nummer 10 zweiter

er Oberbürgermeiste

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Straßenverkehrsflächen

TG Ein- und Ausfahrt

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und

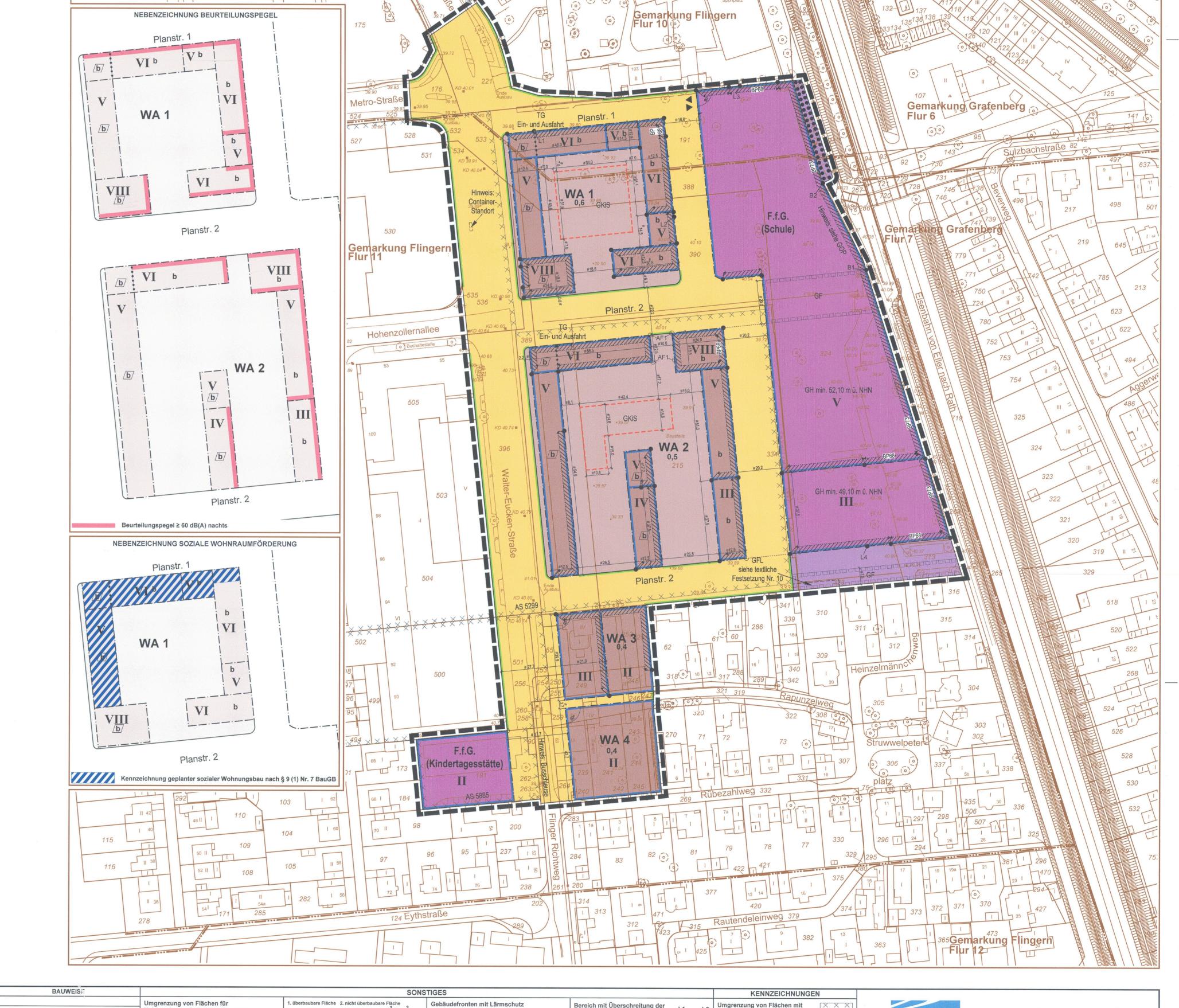
Flächen gemäß textlicher

GKiS

61/12 - B - 02/005

Düsseldorf, den

textliche Festsetzung Nummer 10



Immissionsrichtwerte der 18.

(siehe textliche Festsetzung

Bereiche von Gebäudefronten

Nummer 11.1.1 auszuführen sind

oder Lärmschutzwänden, die

gemäß textliche Festsetzung

Abweichendes Maß der

Abstandsflächen

(siehe textliche Festsetzung

Bereich für geplante

Baumpflanzungen: siehe

Grünordnungsplanes (GOP)

Dieser Plan hat mit der Begründung gepräß Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich Der Beschluss des Rates vom 🗢 🗘 🗷 🗷

Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf | der Änderungen und Ergänzungen in seiner | und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungs-

Maßnahmenplan des

Düsseldorf, den 03 02.2023

/// BlmSchV

Nummer 11.3)

gemäß Nummer 11.2 der textlichen

stsetzungen: Baugrenzen mit

eurteilungspegeln ≥63 dB(A)

Sebäudefronten mit Lärmschutz

gemäß Nummer 11.2 der textlichen

estset ungen: Baugrenzen mit

Beurteilungspegeln ≥68 dB(A) tags

gemäß Nummer 11.2 der textlichen

estsetzungen: Baugrenzen mit

Baureihenfolge mit Abgrenzung

(siehe textliche Festsetzung

Beurteilungspegeln ≥73 dB(A) tags

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

4 a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekannt-machung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gebäudefronten mit Lärmschutz

Bedinate Festsetzuna

Nummer 11.6)

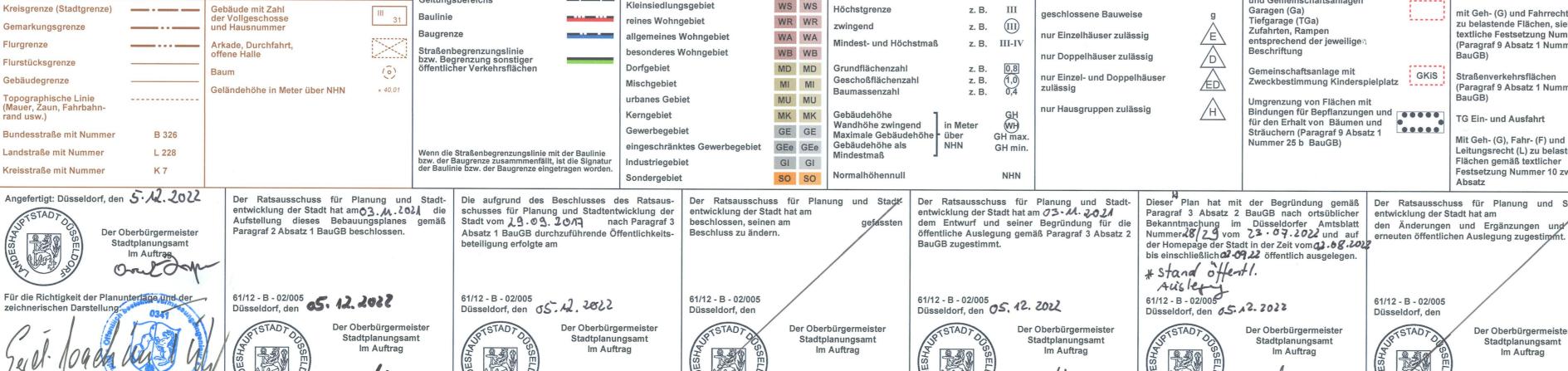
vom Stadt in der Zeit vom Stadt in der Zeit

der Änderungen und Ergänzungen öffentlich

Düsseldorf, den **GS.42. Zell**

61/12 - B - 02/005

tags oder ≥55 dB(A) nachts



BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen

- 5777/056

- 5778/029

- 5778/030

- 5877/021

5877/024

Düsseldorf - Grafental Ost -

mgrenzung von Flächen mit

Zu- und Ausfahrt Schule (geplant)

Angabe von Längenmaßen erfolgen

planes mit der Begründung sind laut Bekann

Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 🐉 🕽

BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Düsseldorf, den 06.03.2023

machungsanordnung vom 06.02.2023 im

vom 04.03. 2023 gemäß Paragraf 10 Absatz 3

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

in einer Genauigkeit von 0,1 Meter.

HINWEISE

Geplante Maße in Metern z.B. + 10.0 +

z. B. Altstandort (AS) 5885

Container-Standort

(mit Maßangabe)

Parallel liegende Linien

Bebauungsplan Nr. 02/005

Landeshauptstadt