Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der ausliegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

WA 1.1 und WA 1.2

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe.

WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- nicht als zulässig benannte sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m²,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 (siehe Düsseldorfer Sortimentsliste auf Blatt 1 dieses Bebauungsplans).

Nicht zulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m²,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 (siehe Düsseldorfer Sortimentsliste auf Blatt 1 dieses Bebauungsplans).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauONRW)

2.1 Grundflächenzahl, maximal zulässige Geschossfläche (§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

In die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und im Mischgebiet (MI) die Geschossflächen aller oberirdischen Geschosse angerechnet.

Abweichend davon werden in die gemäß Planeintrag festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und im Mischgebiet (MI) Geschossflächen von Garagengeschossen im Sinne der Festsetzung Nr. 6 (Tiefgaragen, Garagengeschosse als Sockelgeschosse) nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten direkt an das WA 3 angrenzenden privaten Grünflächen (Grünanlagen) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB anteilig hinzugerechnet werden.

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch die Flächen von Balkonen und an die Gebäude unmittelbar anschließende Terrassen in geringfügigem Maß bis zu 10 % überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sowie in ihnen vorhandene Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden:

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 bis zu einer GRZ von 0,8,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.6 bis zu einer GRZ von 0,85,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer GRZ von 0,5,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis zu einer GRZ von 0,5,
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 3 sowie im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,9,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis zu einer GRZ von 1,0.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Oberste Geschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauO NRW)

2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zusätzlich zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse maximal je ein weiteres Geschoss als oberstes Geschoss zulässig, das kein Vollgeschoss ist.

2.2.2 Im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 75 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig.

2.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig.

2.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse sind jeweils um mindestens einmal in einer Breite von mindestens 2,50 m und einer Tiefe von mindestens 3 m von der nördlichen oder südlichen Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

2.2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse müssen sofern es sich um das vierte Geschoss handelt mindestens 2,50 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt angeordnet werden. Abweichend davon dürfen diese Außenwände auf der Außenkante des darunter liegenden Geschosses oder weniger als 2,50 m von dessen Außenkante zurückversetzt liegen, wenn

- die Länge dieser Abschnitte weniger als 18 m beträgt, bei geschlossener Bauweise beidseitig der Grundstücksgrenze weniger als je 9 m, und
- diese Abschnitte um mindestens 3 m lange und mindestens 2,50 m zurückgesetzte Bereiche unterbrochen werden.

Abbildung 1: Schemaskizze oberste Geschosse im WA 3

2.2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse sind allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen.

2.2.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse sind allseitig um mindestens 1 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen. Die Außenwände dieser obersten Geschosse, die zur Erkrather Straße orientiert sind, sind um mindestens 2 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen. Die obersten Geschossen dürfen Treppenräume und Aufzüge jeweils mit einer Breite von insgesamt maximal 6 m je Erschließungskern bis an die Außenkante des darunter liegenden Geschosses heranreichen.

2.2.8 Im Gewerbegebiet (GE) ist das zulässige oberste Geschoss nur mit einer Grundfläche bis maximal 66 % der Grundfläche des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig. Die Außenwände dieser obersten Geschosse, die zur Gerresheimer Landstraße und zur Erkrather Straße orientiert sind, sind um mindestens 3 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt anzuordnen.

2.3 Garagengeschosse (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wird innerhalb der mit OKFF max. 59,7 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (östliche überbaubare Fläche) und im Mischgebiet (MI) ein Garagengeschoss nicht auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Im Mischgebiet (MI) ist innerhalb der mit zwingend III Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Fläche und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 innerhalb der mit OKFF max. 60,9 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche (westliche überbaubare Fläche) kein Garagengeschoss zulässig.

3. Höhen baulicher Anlagen und Grundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1 Gebäude- und Wandhöhen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH) und/oder maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäude- und Wandhöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude- und Wandhöhen dürfen durch Geländer als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden (zur Gestaltung der Geländer siehe Ziffer 11.4 Satz 1 der örtlichen Bauvorschriften).

3.2 Technikaufbauten (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 16 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 1,50 m beträgt. Ausnahmsweise kann im MI und im GE eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht und nicht weniger als 1,50 m beträgt.
Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, ausnahmsweise sind im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) die Grundflächen aller Technikaufbauten bis maximal 40 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Baugrenzen und Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone sind im Bereich der an die Gerresheimer Landstraße unmittelbar angrenzenden Fassaden sowie der zur Erkrather Straße orientierten Fassaden der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 bis maximal 1,50 m zulässig, in allen übrigen Bereichen bis max. 3,0 m. Die einzelnen Balkone dürfen eine Breite von jeweils max. 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe der Breite aller Balkone je Fassade und Geschoss darf maximal 2/3 der Länge dieser Fassade betragen.
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Terrassenüberdachungen sind bis max. 3,0 m zulässig. Terrassenüberdachungen sind an den den jeweiligen nächstgelegenen Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer ist bis zu einer Tiefe von höchstens 1,50 m zulässig.

Im Bereich des WA 1.1 und WA 1.2 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in den Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hinein sowie zusätzlich im WA 1.2 in den Bereich der Verkehrsflächen der Planstraße D hinein zulässig durch:

- maximal zwei Vordächer je Fassadenseite mit einer Auskragung bis maximal 1,50 m und einer Breite bis maximal 3,0 m, sofern eine lichte Höhe von 2,50 m eingehalten wird,
- Regenfallrohre mit einer Auskragung bis maximal 0,25 m.

An Gebäuden unmittelbar angrenzende Terrassen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Im WA 1.1 sind an Gebäude unmittelbar angrenzende Anlagen zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im WA 1.2 und im MI sind die Anlagen zur Sicherstellung des zweiten baulichen Rettungsweges nur an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die Überbauung der seitlichen Grundstücksgrenzen durch eine Wärmedämmung bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig.

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den straßenzugewandten Seiten ausschließlich zulässig:
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Rampenanlagen, ausschließlich ohne Zwischenpodeste,
- Zuwegungen und notwendige Zufahrten,
- Überdachungen von Hauseingängen
- an Gebäude angrenzende Terrassen/Sitzplätze,
- nicht überdachte Fahrradabstellplätze,
- Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6 und 11.2.

Bis zu einem Volumen von insgesamt maximal 8 m³ umbauten Raum sind – mit Ausnahme der Flächen vor den Fassaden der Gebäude entlang der Gerresheimer Landstraße, dem Quartiersplatz sowie den an die Gebietszufahrt zwischen Gerresheimer Landstraße und Planstraße D unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen – auf den straßenzugewandten Seiten zulässig:
- eingehauste oder zur Straße hin blickhemmend eingegrünte Abfall- und Wertstoffcontainer-/ Mülltonnenstandplätze; im Bereich der Reihenhäuser, Hausgruppen und Einfamilienhäuser nur als geschlossene Müllboxen.

4.2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den straßenabgewandten Seiten sowie innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig mit Ausnahme von Anlagen zur Kleintierhaltung.

4.2.3 Im WA 4 ist in einem Streifen von 3,0 m Breite, gemessen vom südlichen Rand der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, jegliche Bebauung einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

4.2.4 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Eingehauste Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.2 sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

5.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die gemäß Planeintrag offene oder geschlossene Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Hier sind zulässig:
- geschlossene Bauweise,
- offene Bauweise, ohne Begrenzung der maximalen Länge der Hausformen,
- für das oberhalb des II. Vollgeschosses zulässige oberste Geschoss abweichende Bauweise:
  Die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück.
- Kettenhäuser: Ein Kettenhaus besteht aus dem Einfamilienhaus, das ohne Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist, während die Garage an die jeweils andere seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist (siehe erläuternde Skizze). Mindestens 3 Kettenhäuser gelten als Hausgruppe.

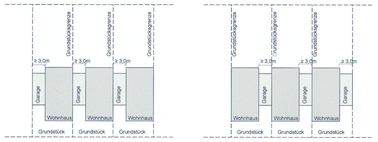

Abbildung 2: Schemaskizze Hausgruppen ohne Grenzabstand an jeweils östlicher oder westlicher Grundstücksgrenze

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Hier sind zulässig:
- für das I. bis III. Vollgeschoss nur geschlossene Bauweise,
- für das oberhalb des III. Vollgeschosses zulässige oberste Geschoss abweichende Bauweise:
  Die Außenwände können ganz oder teilweise an die Grundstücksgrenze angebaut werden, oder von dieser zurückbleiben, unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie den daran angrenzenden privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich für folgende bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf dem angrenzenden Grundstück):
- Außenwände und bauliche Anlagen, die an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden,
- Außenwände und bauliche Anlagen (einschließlich Geländer und Brüstungen), die mindestens 2,0 m Abstand von der seitlichen Grundstücksgrenze einhalten,
- Wärmedämmung von genehmigten Außenwänden, sofern die Wärmedämmung nicht mehr als 0,3 m vor die seitlichen Grundstücksgrenzen vortritt.

5.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind überdachte Tiefgaragenzufahrten bis 15 m Gesamtlänge ohne eigene Abstandsfläche zulässig, wenn 3,0 m mittlere Wandhöhe nicht überschritten wird.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind im Bereich von Terrassen auf straßenabgewandter Seite, direkt im Anschluss an das Gebäude Einfriedungen als Sichtschutzabtrennungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ohne Abstandsfläche zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 89 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 3 und WA 5 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im WA 5 auch innerhalb der mit St/Ca oder St festgesetzten Flächen sowie im WA 2 und im WA 3 innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche (Privat)) als oberirdische Stellplätze oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Tiefgaragen- oder Garagengeschoss zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Tiefgaragen- oder Garagengeschoss,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der mit "St/Ca/Ga/TGa" festgesetzten Flächen in Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie zusätzlich als oberirdische Stellplätze zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im WA 2 innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für Carports/Stellplätze) als oberirdische offene oder auch als überdeckte Stellplätze (Carports) zulässig. Zusätzlich ist pro Einfamilienhaus (Gebäude mit nur einer Wohnung) auf den straßenzugewandten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal zulässig:
- ein Zufahrt (z. B. zu einer Garage) oder
- ein Stellplatz, soweit es sich um den zweiten notwendigen Stellplatz handelt, oder
- eine Zufahrt (z. B. zu einer Garage), die gleichzeitig als zweiter Stellplatz dient.

Vor freistehenden Garagen im WA 4 ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie als Zufahrtsfläche oder Zufahrt, die gleichzeitig als Stellplatz dient, von mindestens 6,0 m einzuhalten.

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

7.1 Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.2 Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3.1 zu belasten.

7.3 Die mit G3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.3, WA 2.4 und WA 3.2 zu belasten.

7.4 Die mit G4 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete WA 2.5, WA 2.6 und WA 3.3 zu belasten.

7.5 Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.6 Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist nur maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

9. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Verkehrslärm)

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

9.1.1 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 Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.

9.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.

9.1.4 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 58 dB(A) - 62 dB(A) tags gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1.

9.1.5 Wenn im WA 1.1 die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt wird, dann ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zur Gerresheimer Landstraße eine geschlossene Wand als Lärmschutz zu errichten, mit einer Höhe von 2 m über Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

9.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren oder im Rampenbereich soweit schalltechnisch erforderlich einzuhausen, erforderliche Bodendrainrinnen und Tiefgaragentore müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
Der erforderliche Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist auf Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9.3 Aufschiebend bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

9.3.1 Lärmschutzwand:
Eine Wohnnutzung im südlichsten Baufenster des WA 5 ist nur dann zulässig, wenn die gemäß Planeintrag festgesetzte Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung mit A - B sowie B - C gekennzeichneten Punkten eine Höhe von mindestens 65,60 m über Normalnull aufweisen und muss zwischen den Punkten C - D von mindestens 65,60 m über Normalnull auf die geplante Geländehöhe von mindestens 59,60 m über Normalnull abfallen. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen. Die Lärmschutzwand und die Anschlüsse müssen in Richtung des Gewerbegebietes (GE) absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption" der ZTV-Lsw 06 von DLa > 4 ausgeführt sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung" der ZTV-Lsw 06 von DLR > 24 dB aufweisen.

9.3.2 Baureihenfolge:
Die Aufnahme der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den nach Osten ausgerichteten Aufenthaltsräumen des östlichen Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist erst zulässig, wenn die im Mischgebiet (MI) festgesetzte Bebauung entlang der Südost- und Südwestseite der überbaubaren Grundstücksfläche, die parallel zur Gerresheimer Landstraße liegt, bis zu einer Höhe von mindestens 65,0 m über NN als geschlossenes Bauwerk errichtet worden ist.

9.4 Sonstige Lärmschutzmaßnahmen (Gewerbelärm)

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im WA 5 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den in der Planzeichnung durch graue Begleitlinie gekennzeichneten Baugrenzen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenzen in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, oberhalb des ersten Vollgeschosses öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig.

Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Mischgebiet (MI) sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den in der Planzeichnung durch graue Begleitlinie gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig.

9.5 Abweichung von den Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmen von der getroffenen Lärmschutzfestsetzungen Nr. 9.1 bis 9.1.5 können zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass – z. B. an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten, oder von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten – geringere Schallschutzanforderungen bestehen oder die Anforderungen an den Lärmschutz durch alternative Fassadenkonstruktionen erfüllt werden.

Von der getroffenen Lärmschutzfestsetzung Nr. 9.4, Sätze 1 und 2 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im WA 5 und im Mischgebiet (MI) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt und durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass in den unter 9.4 definierten Bereichen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

Darüber hinaus kann von den getroffenen Lärmschutzfestsetzung Nr. 9.4 Satz 2 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im Mischgebiet (MI) dahingehend abgewichen werden, dass ausnahmsweise öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen bei Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen im Mischgebiet (MI) zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren verbindliche Nebenbestimmungen z.B. durch Betriebszeiten einen für gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichenden Schallschutz sicherstellen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 8 und § 89 BauO NRW)

10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA), des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE) sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

10.2 Pflanzung von Einzelbäumen

An den in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den privaten Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind mittelgroßkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung mit Wuchshöhe > 10 m bis < 20 m) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bei Standorten auf Tiefgaragendecken ist eine Pflanzqualität von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.

In der Fläche für Gemeinbedarf (Schule/ Einrichtung der Jugendhilfe/ Sporthalle) sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die an die Planstraße E