**Bebauungsplan Nr. 08/005 - Jägerstraße / Festenbergstraße –**
**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
**Stand: 31.03.2023**

**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 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023) 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 auslegenden Stelle bereitgehalten.**

## I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig:**
- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind unzulässig:**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

### 1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

**In dem Besonderen Wohngebiet WB sind innerhalb der 4-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss zulässig:**
- **Wohnungen,**
- **Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,**

- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**In dem Besonderen Wohngebiet WB sind innerhalb der 4-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche oberhalb des Erdgeschosses zulässig:**
- **Wohnungen.**

**In dem Besonderen Wohngebiet WB sind innerhalb der 1-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentliste,**
- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**In dem Besonderen Wohngebiet WB sind innerhalb der 1-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig:**
- **Wohngebäude,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste.**

**Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste**

<table>
<tr><td colspan="2">Düsseldorfer Sortimentsliste<br>Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf<br>(mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)</td></tr>
<tr><td>Sortimente mit Zentrenrelevanz</td><td>Sortimente ohne Zentrenrelevanz</td></tr>
<tr><td>1. Nahversorgungsrelevante Sortimente<br>(periodischer Bedarf)<br><br>1.1 Nahrungs- und Genussmittel<br>1.2 Pharmazeutika, Reformwaren<br>1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)<br>1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel<br>1.5 (Schnitt-)Blumen<br>1.6 Zeitungen, Zeitschriften</td><td>3. Baumarktspezifische Kernsortimente<br><br>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)<br>3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)<br>3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)<br>3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen<br>3.5 Farben, Lacke und Tapeten<br>3.6 Bodenbeläge<br>3.7 Beschläge und Eisenwaren<br>3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern</td></tr>
<tr><td>2. Zentrenrelevante Sortimente</td><td></td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **(aperiodischer Bedarf)**<br><br>**2.1 Persönlicher Bedarf**<br>**2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe**<br>**2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel**<br>**2.1.3 Uhren und Schmuck**<br>**2.1.4 Sanitätswaren**<br><br>**2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf**<br>**2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel**<br>**2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)**<br>**2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik**<br>**2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte**<br>**2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel**<br><br>**2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf**<br>**2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren**<br>**2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)**<br>**2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren**<br>**2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien)**<br>**2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik**<br>**2.3.6 Sport- und Freizeitartikel**<br>**2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf**<br>**2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien** | **4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente**<br><br>**4.1 Gartenbedarf**<br>**4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher**<br>**4.1.2 Pflanzgefäße**<br>**4.1.3 Gartengeräte**<br>**4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel**<br>**4.1.5 Pflanzenschutzmittel**<br><br>**4.2 Garteneinrichtungen**<br>**4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen**<br>**4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser**<br>**4.3 Garten- und Balkonmöbel**<br><br>**5. Möbel**<br><br>**5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel**<br>**5.2 Büromöbel und Büromaschinen**<br>**5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt**<br>**5.4 Beleuchtungskörper und Lampen**<br>**5.5 Teppichböden und Teppiche**<br>**5.6 Kinderwagen**<br><br>**6. Fahrzeuge und Fahrräder**<br><br>**6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger**<br>**6.2 Kfz-Teile und -Zubehör**<br>**6.3 Boote und Zubehör**<br>**6.4 Fahrräder und Zubehör**<br><br>**7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase** |

**In dem Besonderen Wohngebiet WB sind unzulässig:**

- **Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichenden Charakter ausgerichtet ist,**
- **Tankstellen.**

## 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind zulässig:**
- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.**

**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**

**In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind unzulässig:**
- **Tankstellen,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**
- **Beherbergungsbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichenden Charakter ausgerichtet ist,**
- **Einzelhandelsbetriebe.**

## 1.4 Lärmemissionskontingentierung für das Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten.**

| Teilfläche | Emissionskontingente LEK [dB(A)/m²] | |
|---|---|---|
| | Tags (06:00 - 22:00 Uhr) | Nachts (22:00 - 06:00 Uhr) |
| TF 01 Jägerstraße 52-56 | 65 | 50 |
| TF 02 Jägerstraße 46 / Cruthovener Straße | 52 | 37 |
| TF 03 Cruthovener Straße 8 | 60 | 45 |

| | | |
|---|---|---|
| **TF 04 Cruthovener Straße 10** | **63** | **48** |
| **TF 05 Cruthovener Straße 10a** | **62** | **47** |
| **TF 06 Cruthovener Straße 12** | **68** | **53** |
| **TF 07 Cruthovener Straße 12a** | **64** | **49** |
| **TF 08 Cruthovener Straße 14** | **63** | **48** |
| **TF 09 Cruthovener Straße 16-01** | **59** | **44** |
| **TF 10 Cruthovener Straße 16-02** | **59** | **44** |
| **TF 11 Cruthovener Straße 13** | **58** | **43** |
| **TF 12 Cruthovener Straße 9b/9c** | **64** | **49** |
| **TF 13 Cruthovener Straße 9** | **63** | **48** |

**Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente LEK,zus,j für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.**

| **Bezugspunkt** | **Ost = 349054,89** | **Nord = 5674640,53** | **Zusatzkontingent [dB]** | |
|---|---|---|---|---|
| **Bezeichnung** | **Richtungs-vektor 1** | **Richtungs-vektor 2** | **tags** | **nachts** |
| **Bereich A** | **76°** | **95°** | **11** | **11** |
| **Bereich B** | **95°** | **120°** | **6** | **6** |
| **Bereich C** | **120°** | **196°** | **3** | **3** |
| **Bereich D** | **196°** | **297°** | **9** | **9** |
| **Bereich E** | **297°** | **348°** | **5** | **5** |
| **Bereich F** | **348°** | **16°** | **0** | **0** |
| **Bereich G** | **16°** | **76°** | **5** | **5** |

**Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes LEK und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel Lr,j der Teilflächen gem. DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln.**

**Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).**

**Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel Lr,j ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel Lr,j nicht überschreiten.**

**Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht FB 7568-7 vom 25.01.2021, Druckdatum 21.02.2023 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zugrunde.**

**1.5 Fremdkörperfestsetzung für das Grundstück Festenbergstraße 9 (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**

**Auf dem Grundstück Festenbergstraße 9 (Gemarkung Eller, Flur 22, Flurstück 120 | AS 6175) in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 können bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der dort bestehenden Gewerbebetriebe aus den Bereichen Schädlingsbekämpfung und Kurierdienstleistungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden. Die Zulässigkeit ist an die Voraussetzung gebunden, dass die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.**

**2. <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>**
**<u>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</u>**

**2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen aus der Fassade hervortretende Balkone und Aufweitungen von Laubengängen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).**

**Abweichend davon sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 an Gebäudefronten, die an den durch Signatur [A] gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen stehen, keine Überschreitungen der Baugrenze durch Balkone zulässig.**

**Die Länge aller Balkone und Aufweitungen von Laubengängen je Geschoss darf in Summe 45 % der Länge des jeweiligen Fassadenabschnittes nicht überschreiten. Ein Fassadenabschnitt ist definiert als zusammenhängender Abschnitt einer Gebäudeflucht.**

**Die Länge eines einzelnen Balkons und Aufweitungen von Laubengängen dürfen eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten.**

**2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen Terrassen die Baugrenze, die zur privaten Verkehrsfläche gerichtet ist, um maximal 2,5 m überschreiten.**

**2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Gewerbegebiet GE 2 dürfen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen WA und GE bauliche Anlagen in Form von grenzständigen Mauern errichtet werden (§ 23 Abs. 1 BauNVO).**

**3. <u>Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)</u>**

**3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Abstandsfläche entlang und parallel der festgesetzten Baugrenze zwischen den Punkten AF – AF mit 3,0 m festgesetzt.**

**4. <u>Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</u>**

**4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 gilt entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und zu der privaten Verkehrsfläche die abweichende Bauweise. In diesem Bereich darf bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 48,50 Meter über NHN an die Grundstücksgrenzen zum Allgemeinen Wohngebiet und zur privaten Verkehrsfläche ohne Grenzabstand herangebaut werden.**

**4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten GE die abweichende Bauweise. Entlang dieser Grenze ist im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 die Errichtung einer Grenzmauer mit einer maximalen Höhe von 44,50 Meter über NHN zulässig.**

**5. <u>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)</u>**

**5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet unzulässig.**

**5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.**

**6. <u>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)</u>**

**6.1 Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung als maximale Traufhöhe (TH), maximale Firsthöhe (FH) und als maximale Gebäudehöhe (GH) als jeweilige Höhe über NHN festgesetzt.**

**Der oberste Bezugspunkt für die Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) wird bei geneigten Dächern durch den obersten Dachabschluss (Oberkante First) definiert.**

**Der oberste Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (GH) wird bei geneigten Dächern durch den obersten Dachabschluss (Oberkante First) und bei**

**Flachdächern durch den obersten Dachabschluss einschließlich Attika definiert.**

**Oberster Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen der Oberseite der Dachhaut und der Außenseite der Außenwand des Gebäudes.**

## 7. Festsetzung von Höhenlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

**Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist das Gelände in einer Höhe von mindestens 40,75 m über NHN herzustellen. Zur Gefälleausbildung und Ausbildung von Rinnen sind Abweichungen bis zu 20 cm zulässig. In den Randbereichen im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Geländehöhe den Höhen anzugleichen.**

## 8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 8.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Besonderen Wohngebiet WB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im besonderen Wohngebiet WB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 beschriebenen Anlagen sowie die Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.**

### 8.2 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei der Ermittlung der Geschossfläche Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.**

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

**9.1 Die als GFL festgesetzte Fläche (a) ist mit**

- **einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit**
- **sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf und der zuständigen Leitungsträger, zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Notfallfahrzeugen der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zugunsten von durch die Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragten Dritten**

**zu belasten.**

**9.2 Die als GFL festgesetzte Fläche (b) ist mit**
- **einem Gehrecht zugunsten der Anlieger,**
- **sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf und der zuständigen Leitungsträger, zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Notfallfahrzeugen der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zugunsten von durch die Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragten Dritten**

**zu belasten.**

**9.3 Die als GFL festgesetzte Fläche (c) ist mit**
- **einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,**
- **einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger,**
- **sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf und der zuständigen Leitungsträger, zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und Notfallfahrzeugen der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie zugunsten von durch die Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragten Dritten**

**zu belasten.**

## 10. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Besonderen Wohngebiet WB ist in Feuerungsstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.**

## 11. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

### 11.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

**Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. 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 schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN4109:2018 dB scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.**

### 11.2 Schutzmaßnahmen Verkehrslärm

#### 11.2.1 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° 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.**

**11.2.2 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, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.**

**11.2.3 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 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 Ausnahmen**

**Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 11.2.1 bis 11.2.3 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 Schutzmaßnahmen Gewerbelärm**

**11.3.1 Ausschluss öffenbarer Fenster**

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

**Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.**

**11.4 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 Lärmminderungstechnik 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 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption ΔDLa ≥ 8 dB gemäß DIN 1793-1 auszuführen.**

**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.**

**Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder 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.**

## 12. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

**12.1 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen für Bepflanzung sind durch Pflanzung von Gehölzen und Bodendeckern sowie durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Befestigte Flächen für Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze sind zulässig, dürfen jedoch 25 % der als Flächen für Bepflanzung festgesetzten (Vorgarten-) Flächen nicht überschreiten.**

**12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen. Insgesamt sind mindestens 30 % des Baugebietes zu begrünen.**

**12.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 150 m² zu begrünender Fläche ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen.**

**12.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 53 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen. Die Bäume unter Nr. 12.3 sind darauf anzurechnen.**

**12.5 Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 festgesetzten Flächen für Bepflanzung sind flächendeckend zu bepflanzen (Sträucher, Rasen, Bodendecker). In den Flächen sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig, soweit der Begrünungsanteil gemäß Nr. 12.6 eingehalten wird.**

**12.6 In dem Besonderen Wohngebiet WB sind mindestens 30 %, im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 mindestens 20 % jedes Baugrundstückes zu begrünen. Bei**

**der Ermittlung dieses Flächenanteils werden die unter Nr. 12.5 festgesetzten Flächen angerechnet.**

**12.7 Auf dem unter Nr. 12.6 genannten Flächenanteil ist mindestens je angefangener 200 m² ein mittel bis großkroniger Baum in der Pflanzgüte von mindestens 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen.**

**12.8 Begrünung von Stellplatzanlagen**
**Auf Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20 bis 25 cm, oder alternativ pro 3 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Baum anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, so dass eine weitgehende Beschattung der Stellplätze erreicht wird.**

**12.9 Tiefgaragenbegrünung**
**Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 cm über Drainschicht aufweisen. Für Baumpflanzungen ist die Einbaustärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 130 cm über Drainschicht und ein Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum vorzusehen. Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) vorzusehen (siehe V. Hinweise, Nr. 4).**

**12.10 Dachbegrünung**
**In dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 1-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Gewerbegebiet GE 2 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.**

**Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweise, Nr. 4).**

**Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei mindestens ein Begrünungsanteil von 70 % je Dachfläche erreicht werden muss.**
**Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Fotovoltaikanlagen.**

**12.11 Fassadenbegrünung**
**Mauern und Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Länge von 5,0 m sind mit mindestens einer standortgerechten Kletterpflanze je 2,0 lfdm, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Die Begrünung ist auch vorzunehmen, wenn die Fenster oder Lichtbänder erst**

**in Höhen von 8,0 m beginnen. Für Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 100 cm tief sein.**

**Von der Festsetzung ausgenommen sind grenzständige Mauern- und Fassadenseiten, bei denen eine Begrünung auf der eigenen Grundstücksfläche nicht möglich ist.**

**12.12 Alle Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.**

**12.13 Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung dürfen Bäume und sonstige Bepflanzungen eine Höhe von maximal 6,0 m über Erdboden nicht überschreiten.**

## II. Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

**13.1 Einfriedungen**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (a) nur als Anpflanzungen in Form von Hecken, Sträuchern u. ä. mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig (Bezugshöhe ist die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche oder mit GFL-Rechten belegte Fläche).**

**In dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind Einfriedungen entlang der privaten Verkehrsfläche nur als Anpflanzungen in Form von Hecken, Sträuchern u. ä. oder in einer Kombination von Zaun und Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig (Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden privaten Verkehrsfläche).**

**Zäune müssen einen durchlässigen Anteil von mindestens 90 % aufweisen.**

**13.2 Abgrabungen**

**In allen Baugebieten sind Abgrabungen für Lichtschächte und die sonstige Belichtung von unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Räumen nur bis zu einer maximalen Größe von je 1,5 m² unter Berücksichtigung des Überflutungsschutzes zulässig. Bezugspunkt für die Bestimmung der Geländeoberfläche ist die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.**

**13.3 Müllbehälter**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Standplätze für Abfallbehälter an drei Seiten einzufassen und dauerhaft zu begrünen.**

**13.4 Fassadengestaltung**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Fassaden der Gebäude folgende Materialien zulässig:**

- **Ziegel- oder Verblendmauerstein, Holz, Putz (alle Materialien in hellen Farbtönen).**

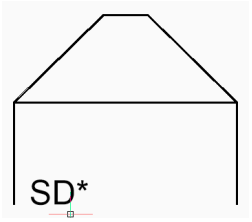
**13.5 Dachfarbe**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen von geneigten Dächern in folgenden Farbtönen zulässig:**

- **Anthrazitfarben,**
- **rot oder braun bis dunkelbraun,**
- **helle Farbtöne (grau, gelb, beige, weiß) und deren Mischfarben.**

**13.6 Dachform und Dachneigung**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Satteldächer und eine Sonderform des Satteldachs zulässig, bei der zwei Firstlinien parallel verlaufen mit beidseitig identischer Dachneigung (SD*). Zulässig ist eine Dachneigung zwischen 40° und 46°.**




**In dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 4-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Gewerbegebiet GE 1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 46° zulässig.**

**13.7 Dachgauben**

**In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben unzulässig.**

**13.8 Treppenhäuser und Aufzugsschächte dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.**

**13.9 Aufbauten**

**Technische Aufbauten sind ausschließlich auf Flachdächern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 1-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche und dem Gewerbegebiet GE 2 zulässig.**

**Technische Aufbauten dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind von den jeweils darunter liegenden Gebäudeaußenwänden um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,0 m zurückzusetzen. Die Grundfläche der Aufbauten inklusive der Leitungs- und Wartungsflächen darf 30 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Satz 4 gilt nicht für Anlagen für die regenerative Energiegewinnung.**

**Sonstige Aufbauten sind unzulässig.**

**13.10 Werbeanlagen**

**In dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 4-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden im Erdgeschoss und an der Brüstung im 1. Obergeschoss bis 30 cm unterhalb der Unterkante des Fenstergesimses bzw. der Fensterbank angebracht werden.**

**In dem Besonderen Wohngebiet WB und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nicht zulässig:**

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

## III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**Altstandorte**
**Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte:**

| | |
|---|---|
| **AS 6021** | **AS 6023** |
| **AS 6025** | **AS 6081** |
| **AS 6175** | **AS 6176** |
| **AS 6295** | **AS 6296** |
| **AS 6297** | **AS 6298** |
| **AS 6299** | **AS 6408** |
| **AS 6704** | **AS 6715** |

**Die Altstandorte werden nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.**

## IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Wasserschutzzone**
**Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Flehe. Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Flehe der Stadtwerke Düsseldorf AG (Wasserwerksbetreiber) - Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Flehe - vom 5. Juli 1999 ist zu beachten. Erforderliche Genehmigungen und ggf. auch Befreiungen von den Verboten der Verordnung sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.**

**Hochspannungsleitung**
**Innerhalb des Plangebiets verläuft eine oberirdische 110 KV-Hochspannungsfreileitung. Die vorhandene Leitungstrasse mit ihren Schutzstreifen und dem äußersten Leiter ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.**

**Denkmäler**
**Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld befindlichen Gaslaternen sind gemäß § 5 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). Anträge sind entsprechend zu stellen.**

## V. Hinweise

**1. Löschwasser**
**Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.**

**2. Kampfmittel**
**Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg gefunden werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen**

**mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp) zu beachten.**
**Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel**
**gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen**
**und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.**

**3. Grünordnungsplan**
**Zu dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wurde ein Freiflächenplan erarbeitet, der die Gestaltung und Bepflanzung entsprechend der grünplanerischen Leitlinien des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes (GOP) konkretisiert. Der Freiflächenplan wird Anlage des Grünordnungsplanes und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich. Er kann nur in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf unter Wahrung der grünordnerischen Leitlinie des GOPs verändert werden. Die Entwurfs- und Pflanzplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro auszuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.**

**4. Dachbegrünung**
**Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung (siehe Festsetzung Nr. 12.9 und 12.10) sind gemäß der „FLL-Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen.**
**(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).**

**5. Baumpflanzungen**
**Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.**

**6. Artenschutz**
**Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.**

**Im Rahmen von Rodungen von Bestandsbäumen sind diese auf Sommerquartiere von Fledertieren zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.**

**Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.**

**Um adäquate Gebäudequartiere / Nistplätze als Maßnahme zum Artenschutz gemäß BNatSchG zu schaffen, ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.**

**Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei entsprechenden baulichen Anlagen (z.B. Fassaden, Lärmschutzwände, etc.) ist frühzeitig die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.**

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

**8. Bodendenkmalpflege**
**Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenbefunden gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.**

**9. Hochspannungsfreileitung**
**Bei der Hochspannungsfreileitung handelt es sich um eine Gemeinschaftsfreileitung, die von der Deutschen Bahn und den Stadtwerken Düsseldorf gemeinsam genutzt wird.**

**Der Betreiber der Hochspannungsfreileitung (Stadtwerke Düsseldorf AG) ist berechtigt, die Grundstücke innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung zum Zwecke des Baus, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen, jedoch vorbehaltlich des Anspruchs des Nutzungsberechtigten auf Ersatzleistungen für den hierbei angerichteten Flurschaden.**

**Der jeweilige Eigentümer hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der Freileitung und deren Anlagen gefährden oder stören.**

**Im Bereich des Freileitungsmastes 44 sind Erdungskabel verlegt. Dieser Bereich ist kreisförmig zum äußeren Mastfundament in einem Abstand von 5,0 m von jeglicher Bepflanzung frei zu halten, ausgenommen ist Gras und Rasen. In einem kreisförmigen Abstand von 10,0 m darf nicht tiefer als 0,6 m gegründet werden.**

**Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden und keine den Bestand der Freileitung gefährdende ober- und/oder unterirdischen Einwirkungen vorgenommen werden. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden und Leitungsarbeiten und Montagefahrzeuge nicht behindern.**

**Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen - wie Stangen und dergleichen - dürfen im Schutzstreifen keine Höhe von über 6,0 m über Erdboden erreichen.**

**Gebäude einschließlich Antennen und sonstiger Aufbauten dürfen unter der Freileitung nur mit Genehmigung der Stadtwerke Düsseldorf AG errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung von feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknallen neigender Stoffe.**

**Es obliegt in der Pflicht des Grundstückseigentümers, sämtlichen Bewuchs im Schutzstreifen gemäß den Auflagen kurz zu halten und zu pflegen.**

**Planungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind außerdem frühzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen.**

**11. Urbane Sturzfluten und Starkregen**
**Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.**
**Für alle Baugebiete ist der Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.**

## VI. <u>Bisher gültiges Planungsrecht</u>

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5874/71 und 5874/77.**