

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 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanungsverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2019 - BauO NRW 2019) vom 21. Juli 2019 (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 Beherbergungswertes,
- 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 Beherbergungswertes, 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 Beherbergungswertes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevante Sortimente gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfor 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 Düsseldorfor Sortimentliste.

Düsseldorfer Sortimentliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) <ul style="list-style-type: none">1.1 Nahrung- und Genussmittel1.2 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch-, u. Putzmittel)1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik1.5 (Schnitt)Blumen1.6 Zeitungen, Zeitchriften	3. Baumarkt-spezifische Kernsortimente <ul style="list-style-type: none">3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Elektroden, Markisen etc.)3.3 Installationsmaterial (Rollen, Sanitär, Heizung, Ofen etc.)3.4 Bad- und Sanitärreichtungen3.5 Farben, Lacke und Tapeten3.6 Bodenbeläge3.7 Beschläge und Eisenwaren3.8 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) <ul style="list-style-type: none">2.1 Persönlicher Bedarf2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Ledersachen und Schuhe2.1.2 Parfum- und Kosmetikartikel2.1.3 Uhren und Schmuck2.1.4 Sanitätswaren2.2 Garteneinrichtungen2.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Handarbeitmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik2.2.4 Haushaltswaren und Elektrogeräte2.2.5 Kunst, Bild-, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderahmen, Galerienwaren und Geschenke	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente <ul style="list-style-type: none">4.1 Gartenerdbeck4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher4.1.2 Gartengeräte4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel4.1.5 Pflanzenschutzmittel4.2 Garteneinrichtungen4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen4.2.2 Gartengeräte und Gewächshäuser4.2.3 Garten- und Balkonmöbel
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf <ul style="list-style-type: none">2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, beliebige Speichermedien, Tonträger, Computerelemente, Computerprogramme)2.3.3 Büromittel, Papier, Schreibwaren2.3.4 Unterhaltung- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbeladene Speichermedien)2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik2.3.6 Sport- und Freizeitartikel2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	5. Möbel <ul style="list-style-type: none">5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel5.2 Büromöbel und Büroschranke5.3 Elektrogeräte für den Haushalt5.4 Kleinfachwaren5.5 Teppichböden und Teppiche5.6 Kindermöbel
6. Fahrzeuge und Fahrräder <ul style="list-style-type: none">6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunkscheinbeleuchtung und Zubehör), Anhänger6.2 Kfz-Teile und -Zubehör6.3 Boote und Zubehör6.4 Fahrräder und Zubehör	7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

In dem Besonderen Wohngebiet WB sind unzulässig:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungstänze,
- Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexueller oder Gewalt verherlichenden 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 Verwaltungsgewerbe.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse 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,
- Vergnügungstänze,
- 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 verherlichenden Charakter ausgerichtet ist,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.4 Lärmemissionskontingenterung 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)h ¹]		
	Tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 06.00 Uhr)	Zusatzkontingent [dB]
TF 01 Jägerstraße 52-56	65	57	
TF 02 Jägerstraße 46 / Cruthovener Straße	62	30	
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	0	49
TF 08 Cruthovener Straße 14	63	44	
TF 09 Cruthovener Straße 16-01	59	48	
TF 10 Cruthovener Straße 16-02	59	44	
TF 11 Cruthovener Straße 13	58	43	
TF 12 Cruthovener Straße 9b/c	64	49	
TF 13 Cruthovener Straße 9	63	48	

Ausgehend von in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente LEK_{Zus} für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezeichnung	Ost = 349054,89		Nord = 567460,53		Zusatzkontingent [dB]	
	Richtungsvektor	tags	Richtungsvektor	tags	nachts	nachts
Bereich A	75°	95°	1	11	11	
Bereich B	95°	120°	6	6	6	
Bereich C	120°	196°	3	3	3	
Bereich D	196°	297°	9	9	9	
Bereich E	297°	348°	5	5	5	
Bereich F	348°	16°	16	16	16	
Bereich G	16°	75°	6	6	6	

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgestellten Emissionskontingentes LEK und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel L_{rj} der Teilflächen gem. DIN 45691 (Geräuschkontingenterung, Dezember 2006), DIN Deutsches Institut für Normung, Verlag Beuth GmbH Berlin) zu ermitteln.

Ein Verbot erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{rj} dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Nach Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel L_{rj} ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlich oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer 4.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 28.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_{rj} gemäß TA Lärm darf nach der anteiligen Beurteilungspegel L_{rj} 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 Gewerbebetriebe 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 5 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) an den nächstgelegenen schutzrelevanten Nutzungen eingehalten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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 Gebäudedriften, 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 Gebäudes überschreiten. Ein Fassadenabschnitt ist definiert als zusammenhängender Abschnitt einer Gebäudefassade.

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Gewerbegebiet GE 2 dürfen entlang der Grundstücksbaugrenzen zwischen WA und GE bauliche Anlagen in Form von grünen gestrichelten Mauerwerk errichtet werden (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

3. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt entlang der Grenze zu den Gewerbegebieten GE die abweichende Bauweise. Entlang der Grenze ist im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2, 3 die Errichtung einer Grenzmauer mit einer maximalen Höhe von 44,5 m über NHN zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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 Baugelbiet unzulässig.

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. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

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 NN festgesetzt.

Der oberste Bezugspunkt für die Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) wird bei geneigten Dächern durch den obersten Dachabschluss (Oberkante First) und bei Flachdächern durch den obersten Dachabschluss einschließlich Attika 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.

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 Gefälleausgleichung und Ausbildung von Rinnen sind Abweichungen bis zu 20 cm zulässig, in den Randbereichen im Übergang zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Geländeoberfläche den Höhen anzuschließen.

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 der in Satz 1 beschriebenen Anlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Besonderen Wohngebiet WB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in Satz 1 beschriebenen Anlagen sowie bauliche 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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

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.

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.

Die als GFL festgesetzte Fläche (c) ist mit

- einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- einem Fahrrecht 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.

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 Schalldämmende Außenbauteile Bei einer Nutzungsänderung von baulichen mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum Gebäuden Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Baunutzungs bzw. beim genehmigungsfreien oder genehmigungsähnlichen Verfahren zum Beginn des Ausführungsplanung als technische Baubestimmung eingehenden Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind nach DIN 109.2018 übliche Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Die Baubestimmung 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 Bei belichteten Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) An Gebäudedriften, 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 Büro- und Unternehmerräume, die nur Fenster zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, eine ausreichende Luftverschneidung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

11.2.2 Bei belichteten Fenstern von Büro- und Unternehmerräumen An Gebäudedriften, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP98 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 Unternehmerräume, die nur Fenster zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, eine ausreichende Luftverschneidung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

11.2.3 Lärmprotektive Grundrissgestaltung An Gebäudedriften, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP98 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden folgende Fenster- oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenbauteile einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von s 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 die Sachverhalte 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 Gewerbeblärm

11.3.1 Ausschluss offener Fenster An Gebäudedriften, 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 der Einbau von offenen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung für die mit grauer Begleitlinie gekennzeichneten Betriebe zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro nachgewiesen und behördlich festgesetzt 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 Lärmreduzierungslehre reduziert werden.

In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 m in die Höhe der jeweils bei Errichtung des Baunutzungs gültigen DIN EN 1753-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $\alpha_{DL,2} \geq 0,8$ gemäß DIN 1753-1 auszuführen.

Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhalten. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Errichtung des Baunutzungs gültigen ZTV-L5W 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $D_{L,R} > 24$ dB und der Schallabsorption $D_{L,A} > 8$ dB.

Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen zulässig, wenn eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienische Ausbreitungsgluchchen (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 i.V.m. § 89 BauO NRW)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nicht überbaubaren 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 150 m² ein standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen.

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

Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 festgesetzten Flächen für Bepflanzung sind flächendeckend zu bepflanzen (Straucher, Rasen, Bodendecker). In den Flächen sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig, soweit der Begrünungsanteil gemäß Nr. 12.3 eingehalten wird.

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.

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

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

Tiefgaragenbegrünung Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsanlagen überbaut werden, strukturell intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begründenden Fläche muss eine Aufbautiefe 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).

Dachbegrünung In dem Besonderen Wohngebiet WB innerhalb der 1-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche und dem Gewerbegebiet GE 2 sind Flachdächer oder fach 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 zusätzlich Drainschicht betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer oder fach 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 zusätzlich 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 im Rahmen der Dachbegrünung 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.

Fassadenbegrünung Mauer- und Fassadenelemente ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Länge von 5,0 m sind mit mindestens einer standortgerechten Kletterpflanze je 2 m, in der Pflanzgröße von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Die Begrünung ist je nach vorzusehen, wenn die Fenster oder Lichtbänder erst in Höhen von 8,0 m beginnen. Für Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzmaß muss mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 100 cm tief sein.

Von der Festssetzung ausgenommen sind grenznähe Mauer- und Fassadenseiten, bei denen eine Begrünung auf der eigenen Grundstücksfläche nicht möglich ist.

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

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 mit der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (a) nur als Einfriedungen in Form von Hecken, Sträuchern u. ä. mit einer Kombination von Zaun und Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig (Bezugshöhe ist die Höhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder mit GFL-Richtlinie belegten Fläche).

In dem Allgemeinen Wohngebiet 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