Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1167ff).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet MI
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 BauNVO)

Zulässig sind

a) Wohngebäude,

b) Geschäfts- und Bürogebäude,

c) Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

d) Schank- und Speisewirtschaften,

e) sonstige Gewerbebetriebe (außer die unter i genannten) und

f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

g) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

h) Einzelhandelbetriebe (außer die unter c genannten),

i) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt,

j) Gartenbaubetriebe,

k) Tankstellen und

l) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche - Überschreitung durch Terrassen

2.1.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von in Summe 0,6 überschritten werden.

2.1.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von in Summe 0,8 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkte

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt) maßgeblich.

Als oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKE min) ist die Oberkante des Rohbaus des Erdgeschossfußbodens maßgeblich.

2.3 Überschreitung Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen und Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m ist zulässig, wenn sie von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1 Überschreitung durch Terrassen

3.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in der Fläche für Gemeinbedarf und im Mischgebiet durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen auf in Summe maximal 40 % einer jeweiligen Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise überschritten werden.

Eine Überschreitung in gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzte Flächen hinein ist nicht zulässig.

3.2 Überschreitung durch Balkone

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet durch Balkone auf in Summe 100 % einer jeweiligen Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.

4. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze (St) sind in der Fläche für Gemeinbedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Oberirdische Stellplätze (St) sind im Mischgebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche sind auch Müllstandorte zulässig.

4.3 Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) inkl. sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in der Fläche für Gemeinbedarf und im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G) (Kita)

Die als Fläche für den Gemeinbedarf (F.f.G.) (Kita) festgesetzte Fläche dient der Errichtung von „Kindertagesstätten" (Kita).

Zulässig sind:

a) Kindertagesstätten,

b) Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Kita zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung oder 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 ist nach DIN 4109:2018 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen.

Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

6.2 Verkehrslärm - passive Schallschutzmaßnahmen

6.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schräggschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) tags oder ≥ 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

6.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebäudefronten, die an den mit Schräggschraffur (//////) und Kennzeichnung LG gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags oder ≥ 60 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung oder 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.

6.2.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schräggschraffur (//////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), 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.

6.2.4 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 6.2.1 bis 6.2.3 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.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/oder Rasen zu begrünen.

Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 Gehölze

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2.2 Einzelbäume

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig ersetzen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.3.1 Gehölze

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Die textliche Festsetzung unter Ziffer 7.3.7 (Pflanzqualität Bäume) sowie die Pflanzenvorschlagslisten unter III. Nr. 6 sind zu beachten.

7.3.2 Gehölze

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine einreihige Hecke gemäß Pflanzenvorschlagsliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3.3 Einzelbäume - Entlang der Straße Im Heidewinkel

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig ersetzen.

7.3.4 Anpflanzen von Einzelbäumen - Stellplätze

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 7 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenvorschlagliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Hinweis: Die textliche Festsetzung unter Ziffer 7.3.7 (Pflanzqualität Bäume) ist zu beachten.

7.3.5 Dachbegrünung

Flachdächer (siehe Ziffer 8.1) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Mischvegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3.6 Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragfläche zuhalten auf einer mindestens 0,8 m starken Vegetationstragschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht zu begrünen.

Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist die Stärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 1,30 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen für einen mittelgroßkronigen bis großkronigen Baum muss mindestens 50 m³, für einen kleinkronigen Baum mindestens 30 m³ Substrat je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3.7 Pflanzqualität Bäume

Bäume sind mindestens mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

7.3.8 Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind Gebäudefronten, die an den mit grau ( ) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen. Der jeweils mindestens erforderliche prozentuale Anteil des zu begrünenden Fassadenabschnitts ergibt sich aus dem jeweiligen Planeintrag.

Die Fassadenbegrünung ist entsprechend der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3.9 Einfriedung - Hecken / Kletterpflanzen

Einfriedungen sind mit standortgerechten Hecken oder Kletterpflanzen auszuführen. Eine Kombination mit offenen Zäunen ist zulässig. Dabei ist die Pflanzenvorschlagsliste 2 für Hecken und die Pflanzenvorschlagsliste 3 für Kletterpflanzen zu beachten.

7.3.10 Begrünung von Trenn- und Sichtschutzwänden

In der Fläche für Gemeinbedarf und im Mischgebiets sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Kindertagesstätten Trenn- und. Sichtschutzwände vollflächig und beidseits mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenvorschlagsliste 3 zu begrünen.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.4.1 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche auch für Kinder) genutzt werden, mindestens in teilversiegelter Bauweise, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Netlonrasen oder wassergebundene Wegedecken, herzustellen.

7.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise, wie z.B. Schotterrasen oder Rasengittersteine auszuführen.

7.4.3 Vogelschlag

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2022) zu beachten.

Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Flachdächer

Als Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

8.2 Einfriedungen

8.2.1 Einfriedungen - Art

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder einer Kombination von Hecken mit Zäunen zulässig. Bei der Kombination von Hecken und Zäunen sind die Hecken an den der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite zu positionieren.

8.2.2 Einfriedungen - Höhe

Innerhalb der mit Schraffur (\ \ \) gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Einfriedungen bis maximal 1 m zulässig. Im Übrigen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Abweichend von den vorgenannten Höhenbegrenzungen dürfen Einfriedungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Kindertagesstätte bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.

8.3 Gestaltung von Vorgartenzonen

8.3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind die mit Schraffur (\ \ \) gekennzeichneten Vorgartenzonen zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Es sind ausschließlich Hauszuwegungen und Einfriedungen zulässig.

8.3.2 Im Mischgebiet sind die mit gekreuzter Schraffur (\ \ \) gekennzeichneten Vorgartenzonen zu mindestens 60 % zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Es sind ausschließlich offene Fahrradabstellplätze, Hauszuwegungen, Hausvorplätze, Einfriedungen und begrünte Müllstandorte / Müllschränke zulässig.

Hinweis: Die Inhalte des § 14 Abs. 1 BauNVO bleiben von Ziffer 8.3.1 und 8.3.2 im Übrigen unberührt.

8.4 Gestaltung von Müllstandorten

Müllstandorte inklusive Müllschränke sind einzugrünen.

8.5 Werbeanlagen

8.5.1 Anlagen der Außenwerbung dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen an Fassaden ist in allen Baugebieten nicht zulässig.

8.5.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einer Geschäftseinheit, eines Büros, eines Betriebes oder einer sonstigen zulässigen Nutzungseinheit einnehmen. Werbeanlagen dürfen dabei maximal 1/4 der Wandhöhe eines Geschosses einnehmen.

Einzelne Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 10 m² nicht überschreiten.

8.6 Technische Anlagen und Aufbauten

8.6.1 Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 25 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8.6.2 Technische Anlagen und Aufbauten auf Gebäuden sind so zu errichten, dass sie von der äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindesten das 1,5-fache ihrer baulichen Höhe zurücktreten. Hiervon nicht erfasst sind Treppenräume und Anlagen der solaren Strahlungsenergie.

II. Kennzeichnung

1. Altstandort

Das Plangebiet liegt auf dem Altstandort mit der Kataster-Nr. 7399.

III. Hinweise

1. Löschwasserversorgung

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

2. Kampfmittel

Es bestehen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe im östlichen Plangebiet im Bereich der Flächen entlang der Gräulinger Straße. Die zu bebauende Fläche bzw. Flächen mit Erdeingriffen sind vor Baubeginn zu überprüfen.

3. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, GOP III, Haan, 31.08.2023) erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

4. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialen und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen" auszuführen. (FLL= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn)

5. Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen (Pflanzgruben) sollen gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL - Richtlinien Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2)" auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn)

6. Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1 - Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus nigra	Schwarzfrüchtiger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzenvorschlagsliste 2 - Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crateagus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzenvorschlagsliste 3 - Kletterpflanzen

Clematis	Sorten Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera	Sorten Geißblatt
Parthenocissus	Sorten Wilder Wein

7. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich. Dabei sind die Attikabereiche sowie die Schieferverkleidungen händisch zu entfernen.

8. Feste Brennstoffe

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

9. Besonnungsstudie

Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung ist die Besonnungsstudie zum Bebauungsplanverfahren 07/017 „Im Heidewinkel" in Düsseldorf-Gerresheim, Peutz Consult GmbH, 13.04.2023 zu beachten. Möglichkeiten zur Verbesserung der Belichtungssituation sind zu berücksichtigen (z.B.: Grundrissoptimierung, Fenstergröße sowie Nutzung heller Materialien zur Fassadengestaltung).

10. Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

11. Bauwerk 1487 - Stützwand im Heidewinkel/B7

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich das Bauwerk 1487 - Stützwand im Heidewinkel/B7. Hiermit einhergehende Anforderungen sind zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren mit Amt 69/41 -Amt für Brücken-, Tunnel- und Stadtbahnbau abzustimmen.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht
(räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder der Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.

Betroffen ist:

-Bebauungsplan Nr. 5979/04

Koordinatenverzeichis (ETRS89 / UTM) (EPSG-Code 25832)		
Pkt. Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	350346,404	5679295,425
2	350380,061	5679269,064

Nebenzeichnung: Maßkette Baugrenzen
Maßstab 1 : 200
Radweg
Grün-anlage
#3,0
67.21
#1,5
#19,0
67.26
Ratinger Weg
Bergische Landstraße B7
Gräulinger Straße K6
Im Heidewinkel
Gemarkung Gerresheim Flur 8
Gemarkung Gerresheim Flur 10
Hochdahler Straße
P+R Parkplatz
Tankstelle
F.f.G. (Kita)
0,4
0,8
FD
II
GH max. 75,0 m
OKE min. 68,30 m
III
GH max. 78,0 m
MI
0,5
1,2
IV
GH max. 81,0 m
St
(Pflaster)
(Bauwerk 1487 Stützwand im Heidewinkel/B7)
Gehweg
Radweg
Verbefahrt
Grün-anlage
Parken
Gehweg/Pflaster
Gehweg/Radweg
Fahrbahnmitte
Böschung
Straßenbahnhaltestelle
Straßenbahnhaltestelle Hochdahler Straße
Straßenbahnhaltestelle Gräulinger Straße
Straßenbahnhaltestelle Bergische Landstraße
Straßenbahnhaltestelle Ratinger Weg
Straßenbahnhaltestelle Im Heidewinkel