Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 258 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des Kernge bietes - MK (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Kerngebiet wird in sechs Teilbereiche gegliedert (MK 1, MK 2.1, MK 2.2, MK 3, MK 4 und MK 5). Die Festsetzungen der Art der in den Teilbereichen des Kerngebietes zulässigen baulichen Nutzungen werden in generelle und besondere Festsetzungen gegliedert.

1.1 Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

In den Teilbereichen MK 1 bis MK 5 sind allgemein zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten;
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/ oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen;
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

1.2.1 In den Teilbereichen MK 1, MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe nur bis zur Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO jeweils nur im Erdgeschoss;
- Sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses.

Unzulässig sind:
- Einkaufszentren gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

1.2.2 In dem Teilbereich MK 4 sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von „Nachbarschaftsläden" (Convenience Stores) nur im Erdgeschoss und nur mit max. 400 m² Verkaufsfläche;

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind;
- sonstige Wohnungen.

1.2.3 In dem Teilbereich MK 5 sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von „Nachbarschaftsläden" (Convenience Stores) nur im Erdgeschoss und nur mit max. 400 m² Verkaufsfläche;

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses;

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind.

2. Gliederung des Mischgebietes - MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Mischgebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert (MI 1 und MI 2). In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude;
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsbetriebe in Form von „Nachbarschaftsläden" (Convenience Stores) nur im Erdgeschoß und nur mit maximal 400 m² Verkaufsfläche;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten;
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind;
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

3. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude;
- Einzelhandelsbetriebe in Form von „Nachbarschaftsläden" (Convenience Stores) nur im Erdgeschoß und nur mit maximal 400 m² Verkaufsfläche;
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Baugebiet WA 6 sind allgemein zulässig:
- Anlagen für soziale Zwecke nur mit der Zweckbestimmung Kindertagestätte.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

3. 1 Gliederung des Sondergebietes (Kunst- und Ausstellungshalle) (§11 BauNVO)
Zulässig sind:
- Gebäude zur Präsentation von Kunstgegenständen sowie,
- die Verabreichung von Speisen und Getränken („Ausstellungscafe") und der Verkauf von Gegenständen („Museumsshop"), die in ursächlichem Zusammenhang mit der Präsentation von Kunstgegenständen stehen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen. In den Baugebieten MK 1 bis MK 5 sowie MI 1 und MI 2 können oberirdische Stellplätze bis zu 5% der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Tiefgaragen sind unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone" zwischen MK 2 und MK 3 bzw. MI 1 und MI 2, der Fläche der planfestgestellten Wendeschleife, unterhalb der privaten Verkehrsflächen sowie unterhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen MI 1 und Greifweg zulässig.

5. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Entlang der Baulinien und Baugrenzen sind die graphisch und textlich festgesetzten Wandhöhen ü. NN einzuhalten.

6. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 86 BauO NRW)

6.1 Grundflächenzahl

In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen, im Sinne von § 14 BauNVO, bis zu 0,9 überschritten werden.

6.2 Geschosse oberhalb der obersten Vollgeschosse

6.2.1 Kerngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet

In den Baugebieten MK 2 bis MK 5 sowie MI 1 und MI 2 und dem SO (Kunst- und Ausstellungshalle) sind oberhalb der obersten Vollgeschosse nur Geschosse zulässig, die um mind. 2,00 m gegenüber den jeweils darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind und die absolute Höhe von maximal 4,00 m nicht überschreiten.

Auf den Überbauungen der privaten Verkehrsflächen im Baugebiet MK 2 sowie zwischen MK 2 und MI 1 sind Geschosse oberhalb der zeichnerisch festgesetzten maximalen Wandhöhe unzulässig.

6.2.2 Allgemeine Wohngebiete

In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind oberhalb der obersten Vollgeschosse nur Geschosse zulässig, die um mind. 2,00 m gegenüber den jeweils darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind und die absolute Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten.

6.3 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

Technikaufbauten sind um mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und sind bis zu einer absoluten Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Treppenräume und Fahrstuhlschächte können ohne von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden zu müssen bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,00 m oberhalb der obersten Vollgeschosse ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseiten zugelassen werden.
Sonstige Aufbauten sind generell unzulässig.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise
- überdachte Hauseingänge;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleinhaltung;
- unterirdische Gebäude und
- Teile von Gebäuden

zugelassen werden.

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

8.1 Die mit GF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

8.2 Die mit GF 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 86 BauO NRW)

10.1 In den Baugebieten WA 1, MK 1, MK 3, MK 4 und MK 5 sind Aufenthaltsräume von Wohnungen unzulässig, deren Fenster sich ausschließlich zur Hansaallee orientieren.

10.2 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen:

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude, zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen"[2] geführt werden können. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Wohn- und Übernachtungsräumen, in dB
L1 – L2	71 – 75	V	40	45
L3 – L4	66 – 70	IV	35	40
L4 – L5	71 – 75	V	40	45
L5 – L6	66 – 70	IV	35	40
L7 – L8	66 – 70	IV	35	40
L8 – L9	71 – 75	V	40	45
L9 – L10	66 – 70	IV	35	40
L11 – L12	66 – 70	IV	35	40
L13 – L14	66 – 70	IV	35	40
L14 – L15	71 – 75	V	40	45
L15 – L16	66 – 70	IV	35	40
L17 – L18	71 – 75	V	40	45
L18 – L19	66 – 70	IV	35	40
L20 – L21	66 – 70	IV	35	40
L22 – L23	66 – 70	IV	35	40
L23 – L24	71 – 75	V	40	45
L24 – L25	66 – 70	IV	35	40
L26 – L27	66 – 70	IV	35	40
L28 – L29	66 – 70	IV	35	40
L29 – L30	71 – 75	V	40	45
L30 – L31	66 – 70	IV	35	40

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

10.3 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w,res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w,res für Büroräume 30 dB).

10.4 Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V oder höher besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

10.5 Es können Ausnahmen von den gekreuzten Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

10.6 Maßnahmen bei Tiefgaragen:

a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenseitigen Fassade der Straßenrandbebauung beginnend - eingehaust werden. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06[3] entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption DLa ≥ 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden.

b) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

c) Für alle übrigen Tiefgaragenrampen gilt: Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1[4] mit einer Schallabsorption DLa ≥ 8 dB auszuführen.

d) In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind Tiefgaragenrampen vollständig in die Gebäude zu integrieren.

e) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

11. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

11.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen in den Baugebieten MK 1 bis MK 5 sowie MI 1 und MI 2 und SO Kunst- und Ausstellungshalle:

Im Kerngebiet , im Mischgebiet und im Sondergebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 300 m² nicht überbauter Fläche sind in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) oder zwei Laubbäume 2. Ordnung (18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) aus der Pflanzliste unter Punkt 11.7 zu pflanzen.

11.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen in den Baugebieten WA 1 bis WA 6.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 300 m² nicht überbauter Fläche sind in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens ein Laubbaum I. Ordnung (20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) oder zwei Laubbäume 2. Ordnung (18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) aus der Pflanzliste unter Punkt 11.7 zu pflanzen.

11.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baugebieten WA 2 bis WA 5:

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind flächendeckend Sträucher, wie z. B. Liguster, Alpen-Johannisbeere, Hasel, Pfeifenstrauch, Fünffingerstrauch, und Bodendecker zu pflanzen.

11.4 Begrünung privater Verkehrsflächen

In den privaten Planstraßen E und C sind jeweils mind. 8 Laubbäume II. Ordnung (20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) entsprechend Pflanzliste unter Punkt 11.7 zu pflanzen.

11.5 Dachbegrünungen

Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm stark sein. Bei Geschossen oberhalb der obersten Vollgeschosse findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.

11.6 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 0,80 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen.

Im Bereich der Fußgängerzone zwischen MK 2 und MK 3 bzw. MI 1 und MI 2 sowie in den angrenzenden privaten Verkehrsflächen ist eine Bodensubstratschicht von 0,80 m zuzüglich Drainschicht auch für Baumpflanzungen zulässig.

Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen II. Pkt. 11.1 und 11.2 intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste unter Punkt 11.7 zulässig sind.

11.7 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung	
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata in Sorten
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Rotahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirschen	Prunus avium „Plena"
Pyramideneiche	Quercus robur „Fastigiata"
Mehlbeere	Sorbus aria in Sorten
Baumhasel	Corylus colurna
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

11.8 Die unter Punkt 11.1 bis 11.6 festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die zulässige Bodenversiegelung ist bei der Gestaltung der Außenanlagen auf ein Minimum zu reduzieren.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

In allen Baugebieten sind an den südlich und südwestlich ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. bis einschließlich 3. Obergeschoss fledermausgeeignete Nistquartiere wie folgt anzubringen:
- vorgehängte Nistkästen, Fledermausbretter oder
- in die Fassade integrierte, z.B. Niststeine oder
- hinter vorgehängte Fassadenverkleidungen.

Je Gebäude sind mindestens 2 Nistquartiere vorzusehen.

13. Gestaltung (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

13.1 Private Verkehrsflächen
Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind in Material, Farbe und Format entsprechend den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auszuführen.

13.2 Einfriedungen
In den Baugebieten MK 1 bis MK 5, MI 1 und MI 2 **sowie dem SO sind** Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen unzulässig.
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung nur als Mauern oder lebende Hecken in einer Gesamthöhe von maximal 0,60 m bezogen auf die Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze zulässig.
Einfriedungen, die an eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung grenzen, sind nur als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

13.3 Sockel
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 ist die Errichtung von Sockeln nur mit Sockelhöhen zwischen 0,80 m und 1,20 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

13.4 Vorgärten
In den Baugebieten WA 2 bis WA 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und den angrenzenden Verkehrsflächen (Vorgärten) niveaugleich mit dem Gehwegbereich auszuführen. Abgrabungen entlang der zu Verkehrsflächen und öffentlicher Grünfläche gelegenen Gebäudeseiten sind unzulässig. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind hiervon ausgeschlossen.

13.5 Dachform und Dachneigung
In den Baugebieten MK 2 bis MK 5, MI 1 und MI 2 und WA 2 bis WA 6 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

13.6 Technische Aufbauten
Technikaufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung baulich einzuhausen.

II. Kennzeichnung

Altlasten

Aufgrund der Auffüllungen und der bislang festgestellten lokalen Auffälligkeiten sind die Bereiche der Altstandorte mit den Katasternummern AS 1195 und AS 1262 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

Flugsicherung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Kreises im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen.
Sofern Bauweise, einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Kräne o. ä. eine Höhe von 116,00 m ü. NN überschreiten, ist im Baugenehmigungsverfahren eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

Wendeschleife

Innerhalb des Kerngebietes MK 4 befindet sich die planfestgestellte Wendeschleife der Stadtbahn.

Denkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende eingetragene Denkmäler:
- Belsenplatz 2, Bahnhof Oberkassel
- Hansaallee 11, ehemalige Kraftzentrale

Denkmalbereichssatzung

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes mit dem Baudenkmal Belsenstraße 2 liegt innerhalb des sich östlich fortsetzenden förmlich festgesetzten Denkmalbereiches Düsseldorf-Oberkassel mit Satzung vom 06.05.1992. In dem festgelegten Denkmalbereich sind alle Maßnahmen gemäß § 9 DSchG NW erlaubnispflichtig. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes finden Anwendung.

Erhaltungssatzung

Für das Grundstück Belsenstraße 2 ist die Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 25.08.1999 gültig. Danach bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Neuerrichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Satzung zu Vorkaufsrecht

Im gesamten Plangebiet ist die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB vom 20.02.1992 gültig. Damit steht der Stadt Düsseldorf ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu.

IV. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

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

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)

Die Entwässerung ist in einem Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen und der Gebäudedachflächen soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, welches über eine Druckleitung zum Rhein entleert wird.

Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand ist mit 33,00 m ü. NN (höchster dem Umweltamt bekannter Grundwasserstand von 1926) festzustellen.

Werbesatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Werbesatzung aufgestellt.

Artenschutz (§ 42 Abs. 1 BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie)

Im B-Plan-Gebiet wird das Vorkommen von Quartieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zwergfledermaus angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorhanden sind oder liegen. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Löschwasser

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 5177/33, 5177/37, 5178/09, 5178/35 und 5178/41 aufgehoben.

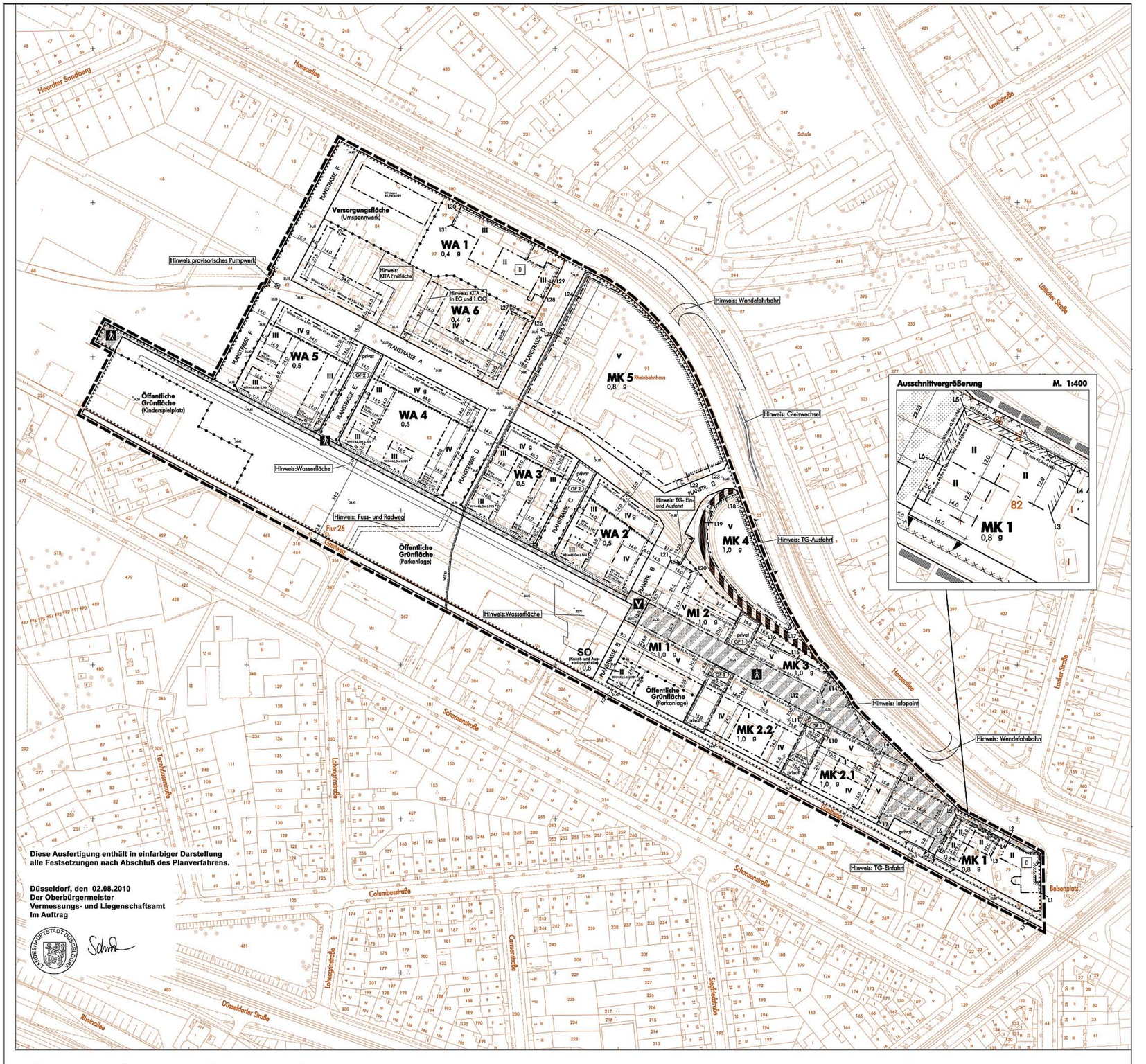
Fußnoten

[1] Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990

[2] August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

[3] Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, 50999 Köln

[4] Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin



Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 02.08.2010
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Oktober 2004

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Flurstücksgrenze — Gebäudegrenze — Mauer, Zaun, Bordkante usw. — Bundesstraße mit Nummer B 326 — Landstraße mit Nummer L 228 — Kreisstraße mit Nummer K 7

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer — Wirtschafts- und Industriegebäude — Garage G — Arkade, Durchfahrt, offene Halle — Baum

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche — Baulinie — Baugrenze — Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen — Abgrenzung unterschiedl. Maß Nutzung/ unterschiedl. Maß — Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet WA — Mischgebiet MI — Kerngebiet MK — Sondergebiet (Kunst- und Ausstellungshalle) SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Zahl der Vollgeschosse — Höchstgrenze z.B. III — Grundflächenzahl z.B. 0,4 — Wandhöhe zulässig (bezogen auf NN) WH = — Wandhöhe maximal (bezogen auf NN) WHmax. — Wandhöhe minimal (bezogen auf NN) WHmin.

BAUWEISE

geschlossene Bauweise g

Straßenverkehrsflächen — Private Straßenverkehrsflächen — privat — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — Fußgängerbereich A — Verkehrsberuhigter Bereich V — Einfahrtbereich — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) GF1 GF2 — Flächen für Versorgungsanlagen — Öffentliche Grünflächen — Fläche zum Anpflanzen von Büschen und Sträuchern — Flächen für Bahnanlagen (schienengebundener Verkehr) — Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

SONSTIGES

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10 der textlichen Festsetzung L1,2,3 usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte — Nachrichtliche Übernahme: Baudenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz D — Abgrenzung der Hinweise Flächen KITA

Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick WSZ III — Hinweise: Weg — Infopoint — provisorisches Pumpwerk

---

Angefertigt: Düsseldorf, den 11.05.2009
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Tischer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 17.12.1987 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
61/12 - B - 5178/044
Düsseldorf, den 14.05.2009
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 15.02.1990 beschlossen, seinen am 17.12.1987 gefassten Beschluss zu erweitern.
61/12 - B - 5178/044
Düsseldorf, den 14.05.2009
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 19.01.2005 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 26.04.2005.
61/12 - B - 5178/044
Düsseldorf, den 14.05.2009
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.11.2006 beschlossen, den am 17.12.1987 vom Rat der Stadt gefassten Beschluss über die Aufstellung eines Bebauung