

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) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der WR-Gebiete (§ 3 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nur in den Erdgeschossen:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nur in den Erdgeschossen:
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

1.3 Gliederung des MI-Gebiets (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- **nur in den Erdgeschossen:**
Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **nur in den Erdgeschossen:**
sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen,**
- **Vergnügungsstätten.**

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und in unterirdischen Garagen zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

Sofern einem Gebäude Stellplätze in einer Gemeinschaftsgaragenanlage zugeordnet werden, sind Einzelgaragen und Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück unzulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Für die an den GFL-Flächen gelegenen Wohngebäude sind entlang der Planstraße in ausreichendem Maße Mülltonnensammelplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

4. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist die jeweilige Straßenanschnittshöhe oder Erschließungsfläche (GF) in Gebäudemitte.

- 4.2 Die Oberkante einer Tiefgaragenrohdecke darf die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 und § 21a BauNVO)

- 5.1 Bei Reihenmittelhäusern sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die dem Baugrundstück zugeordneten Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 hinzuzurechnen.
- 5.2 Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 5.3 Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 20% aller Dachflächen der Hauptgebäude gemäß Festsetzung Nr. 12.5 extensiv begrünt werden.

6. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wintergärten und Terrassenüberdachungen,
- b) Außentreppen als Rettungswege
- c) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

7. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Größe der Baugrundstücke von Doppelhaushälften wird ein Mindestmaß von 250 m² festgesetzt.

Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von Reihenhäusern wird mit 200 m² festgesetzt. Dieses darf bei Reihenmittelhäusern um max. 20 m² unterschritten werden, sofern bei diesem Haustyp das Achsmaß von 6,0 m nicht unterschritten wird.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Je Reihenhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

9.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WR 4, WR 6 und WR 7 ist das auf sämtlichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ausschließlich offen in die öffentlichen Versickerungsmulden oder die Rasentransportmulde abzuleiten und dort zu versickern (Regenwasserrückführung). Eine Ableitung über unterirdische Leitungen ist unzulässig.

9.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WR 4, WR 6 und WR 7 sind nicht beschichtete oder unbehandelte (verwitterungsanfällige) kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer unzulässig. Dazu zählen auch Verkleidungen von Dachaufbauten etc.

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

Die mit GFL1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrad-fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit GFL2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit GL1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrad-fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit GL2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Das Leitungsrecht dient ausschließlich der Ableitung von Niederschlagswasser.

**11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 11.1 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämmmaße aufweisen:**

Erforderliche Schalldämmmaße

maßgebl. Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Erf. R' _w , res des Außenbauteils	
dB(A)		Wohnräume	Büroräume
		dB	dB
61 - 65	III	35	30

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- 11.2 An den durch Schraffur (III) gekennzeichneten Gebäudefronten ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die nur Fenster zu diesen Fassaden besitzen, für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/ Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'_w,res) nicht beeinträchtigt wird. Gleiches gilt für Schlafräume in der Kindertagesstätte.**
- 11.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.**
- 11.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.**
- 11.5 Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe einer geeigneten Bepflanzung). Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und den Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.**

12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 12.1** Bei Baugrundstücken ab 250 m² sowie je weitere volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z. B. Amberbaum, Eberesche, Feldahorn, Zierapfel, Zierkirsche.

Der zu pflanzende Einzelbaum kann auf anderen Baugrundstücken innerhalb derselben Baugruppe gepflanzt werden.

- 12.2** An den in den GFL-Flächen zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige groß- oder mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z. B. Baumhasel, Eiche, Esche, Linde, Spitzahorn. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² je Baum betragen.

Hinweis:

Die genauen Baumstandorte sind auf die entsprechende Straßenausbauplanung abzustimmen.

- 12.3** An den im WA 1 zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind Winterlinden mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

- 12.4** Die im Mischgebiet zeichnerisch festgesetzte Fläche für Bepflanzung ist vollflächig zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur für notwendige Zu- und Abfahrten zulässig.

Zur Eingrünung der ausgewiesenen Stellplätze sind mindestens elf hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z. B. Spitzahorn. Zwischen den Bäumen sind geschnittene Laubgehölzhecken in einer Höhe von ca. 1,20m anzupflanzen.

Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen und bodendeckenden Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

- 12.5** Flachdächer in den Baugebieten MI und WA 1 sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten (u. a. Solaranlagen) oder Dachterrassen benötigt werden.

- 12.6** Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (bis 15° Dachneigung) von Garagen vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen.

- 12.7** Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltete Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm punktuell zu erhöhen.
- 12.8** Die Seitenwände der Einzelgaragen und der überdachten Tiefgaragenrampen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 12.9** Mülltonnensammelplätze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit geschnittenen heimischen Laubgehölzhecken in einer Höhe von ca. 1,20m einzugrünen.
- Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke auf dem Baugrundstück sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 12.10** Die unter Nr. 12.1 bis 12.9 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Hinweis:

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß Festsetzungen Nr. 12.5 und 12.6 sowie der Tiefgaragenbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 12.7 sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

13. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

13.1 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb einer städtebaulich zusammenhängenden Baugruppe sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

Die Hauptgebäude innerhalb einer überbaubaren Fläche sind in Bezug auf ihre Baustruktur (Dachform, Dachneigung, Dachgauben etc.) einheitlich zu gestalten.

13.2 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablonen auszuführen als:

- a.) Satteldach (SD), 35-45°, beidseitig gleiche Dachneigung
- b.) Pultdach (PD), 15-20°
- c.) Zeltdach (ZD), 30-40°, allseitig gleiche Dachneigung
- d.) Flachdach (FD), $\leq 10^\circ$.

Bei Pultdächern muss an der höheren Gebäudeseite die Gebäudeaußenwand des Dachgeschosses gegenüber der Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses mind. 2,0 m zurückspringen. Die Wandhöhe an der niedrigeren Gebäudeseite darf max. 6,5 m betragen.

Die Gemeinschaftsgaragenanlagen sind mit einem Sattel-/ Walmdach auszuführen.

13.3 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerggiebel), Dacheinschnitte

A. Festsetzungen untergliedert nach Baugebieten

Baugebiete	Dachgauben	Zwerggiebel	Dacheinschnitte
WR 1-7, WA 2-4, Traufseiten mit einer WH $\leq 4,5$ m	+ Breite max. 50%*	+ Breite max. 35%* o bei Hausgruppen à vier und fünf Einheiten : Breite max. 50%*, sofern die einzelnen Zwerggiebel durch Dachflächen getrennt sind	o
WR 1-7, WA 2-4, Traufseiten mit einer WH $\geq 4,5$ m	- o bei Hausgruppen à drei Einheiten: ein Dachaufbau pro Dachseite der gesamten Hausgruppe, Breite max. 50%*, mittige Anordnung o bei Hausgruppen à vier und fünf Einheiten : zwei Dachaufbauten pro Dachseite der gesamten Hausgruppe, Breite max. 50%*, symmetrische Anordnung, sofern die einzelnen Dachaufbauten durch Dachflächen getrennt sind	-	o
WA 5	+ Breite eines einzelnen Dachaufbaus max. 4,0 m, Breite insg. max. 50%*		o
WA 6	+ Breite eines einzelnen Dachaufbaus max. 4,0 m, Breite insg. max. 40%*		+ Breite max. 35%*
MI: Westseite, WA 1: NW-Seite	+ Breite einer Einzelgaube max. 1,60m, Breite insg. max. 30%*	- o in Verlängerung des Treppenhauses	-
MI: Ostseite, WA 1: SO- und NO-Seite	+ Breite eines einzelnen Dachaufbaus max. 4,0 m, Breite insg. max. 35%*		+ Breite max. 35%*

* der Dachbreite des jeweiligen Hauses

+ = zulässig

- = unzulässig

o = ausnahmsweise zulässig, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange (z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen) keine Bedenken bestehen

B. Allgemeine Festsetzungen

Sofern nach den Festsetzungen unter A. Dachaufbauten und -einschnitte zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, gelten für alle Baugebiete folgende Regelungen:

Die Außenkante einer Dachgaube muss mind. 0,6 m hinter der Außenkante der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss einer Gaube muss ein Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen), zwischen der Firstlinie und dem Firstpunkt eines Zwerchgiebels muss ein Mindestabstand von 1,0 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Bei Zeltdächern und abgewalmten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig.

13.4 Dachmaterial/ Dachfarbe

Als Farben für die Dachflächen sind nur graue oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektor) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Dachflächenbegrünungen sind zulässig.

13.5 Garagen/ Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze (= Carports) im Sinne des § 2 Abs. 3 GarVO NRW sind unzulässig.

Aneinander gebaute Einzelgaragen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Einzelgaragen und Mülltonnenschränke sind in Bezug auf die Fassadenfarbe einheitlich zu dem Hauptgebäude auszuführen.

Gartenhäuser sind mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² (3 x 2 m) zulässig. Bei Doppelhäusern und Gebäuden einer Hausgruppe sind die Gartenhäuser in Bezug auf Materialien, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten und jeweils an der Grenze auf gleicher Höhe bündig zu errichten.

In einem Streifen von 3,0 m Breite ab Straßenbegrenzungslinie und der Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Gartenhäuser unzulässig.

13.6 Garagenzufahrten/ Stellplätze und deren Zufahrten

Auf den Baugrundstücken sind folgende Flächen so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünbaren Anteil (z. B. Fugenvegetation) von mindestens 30 % verfügen:

- a.) außerhalb der Wasserschutzzone III A: Garagenzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten
- b.) innerhalb der Wasserschutzzone III A: Stellplätze, sofern nicht mehr als vier Stellplätze pro Baugrundstück bestehen.

14. Einfriedungen (§ 86 BauO NRW)

14.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende heimische Laubgehölzhecken in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. In die Hecken können Metallzäune in einer Höhe von höchstens 1,20 m integriert werden.

14.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende heimische Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Die Begrünung der Zäune muss mindestens strassenseitig erfolgen. In die Hecken können Metallzäune in einer Höhe von höchstens 1,20 m integriert werden.

14.3 In Vorgärten mit einer Vorgartentiefe von unter 5,0 m sind die unter 14.1 und 14.2 zugelassenen Einfriedungen in einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zulässig, sofern u. a. aus Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u. a.) keine Bedenken bestehen.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der entlang dazu verlaufenden Baugrenze.

II. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

Der nördliche Planbereich liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Flehe.

Hinweis:

Die Vorgaben der Wasserschutzzonenverordnung vom 05.07.1999 sind zu beachten.

III. Hinweise

1. Grundwasser

Jegliche Grundwasserentnahme bedarf der Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf.

2. Grundwasser/ Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet Itter-Himmelgeist. Zurzeit existiert bei extremen Hochwässern die Gefahr der Überflutung. Der Polder verfügt derzeit über keinen bzw. keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für das Bemessungshochwasser (BHQ2004) im Poldergebiet Itter-Himmelgeist plant die Stadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb, Hochwasserschutzmaßnahmen in verschiedenen Planungsabschnitten. Erst nach der Realisierung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ist eine Hochwassersicherheit bis zum Bemessungshochwasser sichergestellt. Der Zeitpunkt der Ausführung kann erst nach Vorliegen der jeweiligen bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlüsse benannt werden.

Auch nach der Umsetzung der Hochwasserschutzprojekte liegt das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins gemäß § 31c Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, kann im Hochwasserfall das Plangebiet überschwemmt werden. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist dies bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

Auf das Erfordernis entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahrenabwendung und zum Grundwasserschutz bei hohen Wasser- und Grundwasserständen wird hingewiesen.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen sind der Bebauungsplan 5671/016 sowie der Bebauungsplan Text des Stadtbezirks 9, Gebietsnummer WA 15.