

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).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Kerngebiete MK 1 bis MK 7 (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

Im MK 1 bis MK 7 sind zulässig:

- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;**
- **Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch nur mit Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Fassadenabschnitten bis zu Lärmpegelbereich IV.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.**

Unzulässig sind:

- **Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO;**
- **Vergnügungsstätten;**
- **Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;**
- **Bordelle und damit vergleichbare Einrichtungen;**
- **Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen;**

Im MK 2 ist zulässig:

- **sonstiges Wohnen bis zu einer maximalen Geschossfläche von 30.000 qm unter der Voraussetzung, dass entweder der östlich vorgelagerte MK 3 Bereich in Lärm abschirmender Weise bebaut ist oder im MK 2 Doppelfassaden verwendet werden oder lärmgeschützte Grundrisse (z. B. durch Laubengangerschließung oder Verzicht auf Aufenthaltsräume mit Fenstern oder Öffnungen zur Ostfassade) realisiert werden. Von der Erfüllung einer dieser drei Voraussetzungen kann abgesehen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Einhaltung des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109 vor allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen gewährleistet wird (s.a. textl. Festsetzung Nr.9).**

1.2 Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind zulässig:

- **Wohngebäude;**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes;**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

Unzulässig sind:

- **Anlagen für Verwaltungen;**
- **Gartenbaubetriebe;**
- **Tankstellen.**

1.2.2 Im WA 3 sind zulässig:

- **Wohngebäude;**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.**

Ausnahmsweise zulässig sind:

- **nicht störende Handwerksbetriebe;**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes.**

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Stellplätze sind in den MK-Gebieten MK 1 bis MK 5 nur in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im MK 6 und MK 7 sind Stellplätze auch in Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind in den Kerngebieten MK 3, MK 4 und MK 5 Stellplätze auch in Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den MK-Gebieten bis zu einer Größenordnung von 5% der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im MK 2 und 3 sind Rampen und Zufahrten zu Tiefgaragen nur bis zu einer Tiefe von 38,0 m, gemessen ab der vorderen Baugrenze/Baulinie entlang der Erschließungsstraße, zulässig. Tiefgaragen im MK 2 sind nur von der der Entlastungsstraße vorgelagerten Parallelfahrbahn aus zu erschließen.

In den festgesetzten Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise sind bis zu einer Größenordnung von 10% der überbaubaren Grundstücksfläche offene Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind nur über die maximal acht Anschlüsse an die Planstraße gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.2 zulässig.

Innerhalb der mit im Plan mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche (vgl. 8.2) sind Stellplätze ausgeschlossen.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

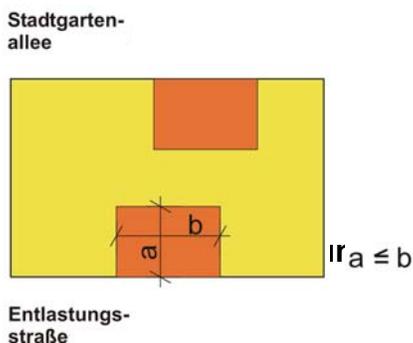
Entlang der Baulinien und Baugrenzen sind die graphisch und textlich festgesetzten Wandhöhen ü. NN einzuhalten.

- 3.1 In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist die Wandhöhe von 61,0 m ü. NN an den Ecken der überbaubaren Flächen in einer Länge von 10,0 m in beiden Richtungen gemessen ab dem Schnittpunkt der Baulinien zwingend einzuhalten. Im Bereich der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) kann ab einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise die zwingend festgesetzten Höhe von 61,0 m ü. NN unterschritten werden.

Für alle übrigen Außenkanten gilt eine maximale Wandhöhe von 61,0 m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 68,0 m ü. NN. Dies gilt inklusive aller technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenträume. Die Geschosse und Gebäudeteile von 61,0 m ü. NN bis 68,0 m ü. NN sind gegenüber den unterhalb von 61,0 m ü. NN stehenden Außenwänden um 2,5 m nach innen zu versetzen. Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppenträume und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

- 3.2 In den Kerngebieten MK 1 und MK 4 bis MK 7 ist oberhalb der graphisch und textlich festgesetzten maximalen Wandhöhe die Errichtung eines, gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um 2,5 m zurückversetzten, maximal 4,0 m hohen Baukörpers (Staffelgeschoss) zulässig. Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenträume errichtet werden. Ausnahmsweise sind nicht zurückversetzte Treppenträume und Fahrstuhlschächte an den Außenwänden zulässig, jedoch nur bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.
- 3.3 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für Hochpunkte (H) ist die Errichtung höherer Gebäude zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Hochpunkte beträgt im MK 2 83,0 m ü. NN bis 93,0 m ü. NN. Im MK 3 beträgt die zulässige Wandhöhe für den südlichsten Hochpunkt 98,0 m ü. NN bis 103,0 m ü. NN, für den nordwestlichen, an der Stadtgartenallee gelegenen Hochpunkt 83,0 m ü. NN bis 93,0 m ü. NN und für die drei übrigen Hochpunkte 93,0 m ü. NN bis 103,0 m ü. NN.

Das Verhältnis zwischen Länge (b) und Breite (a) der Baukörper muss $a \leq b$ betragen (s. Skizze)



- 3.4** In den festgesetzten Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse mit einem Rücksprung umlaufend von mindestens 2,0 m und einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppenräume und Fahrstuhlschächte ausgenommen.

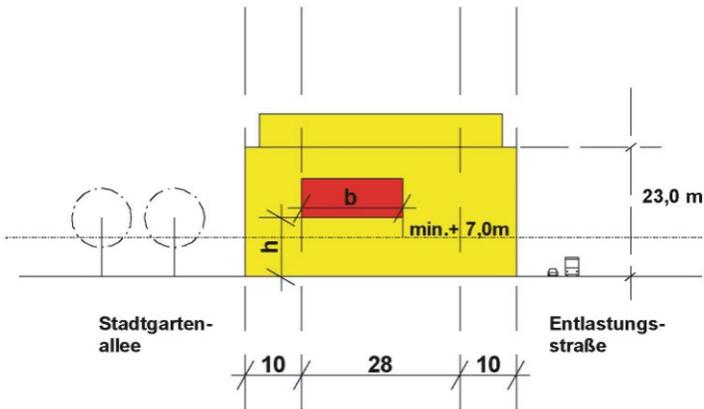
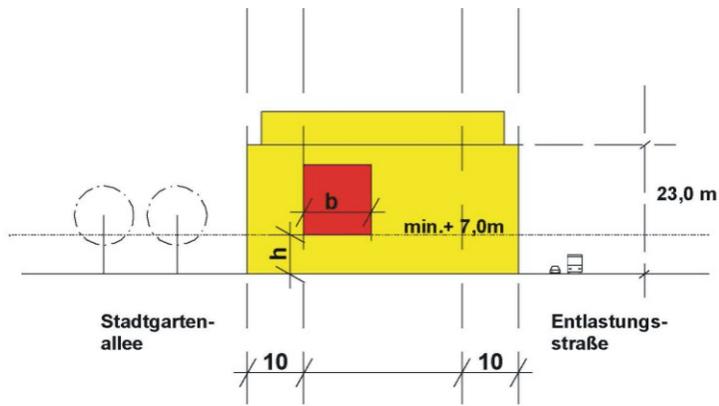
Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume errichtet werden.

Ausnahmsweise kann von diesen Rücksprüngen abgewichen werden, sofern die Fläche des Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 23 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

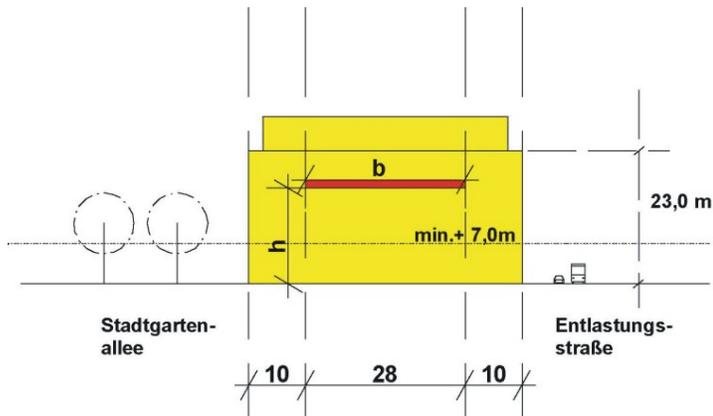
- 4.1** In den Gebieten MK 2 und MK 3 kann im Bereich der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) ab einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise von den festgesetzten (Gassen)-Baulinien zurückgewichen werden, sofern die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden.

- 4.2** In den Gebieten MK 2 und MK 3 sind brückenartige Überbauungen oder transparente Überdachungen der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) mit einem mindestens 10,0 m tiefen Rücksprung zur westlichen und östlichen festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Mindesthöhe des Durchlasses beträgt 7,0 m, aber mindestens zwei Vollgeschosse. Die zulässige Breite der Brücke oder transparenten Überdachung beträgt maximal das 1,7-fache der Durchlasshöhe, jedoch nicht mehr als 28,0 m. Die Oberkante der Überbrückung bzw. Überdachung darf maximal auf Höhe der Oberkante des letzten Vollgeschosses unterhalb des Staffelgeschosses liegen.



$\text{max. } b = 1,7 \times h$

Prinzip Überbrückung



$\text{max. } b = 1,7 \times h$

Prinzip Überdachung

5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die mit Geh- oder Fahrrechten zu belastenden Flächen mitzurechnen.

In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im MK 2 wird die abweichende Bauweise „g_{zul}“ (Geschlossene Bauweise zugelassen) festgesetzt. Es ist die geschlossene Bauweise zugelassen, d.h. dass an der seitlichen Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandflächen der BauO NRW.

7. Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Kerngebiete MK 2 und MK 3

Die überbaubaren Flächen der Kerngebiete MK 2 und MK 3 sind von der Parallelfahrbahn der Entlastungsstraße zu erschließen.

7.2 Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4

Die Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind mit insgesamt maximal acht Anschlüssen an die Planstraße A zu erschließen.

7.3 Von der überbaubaren Fläche der Kerngebiete MK 3 und MK 4 nördlich und südlich der Franklinbrücke kann jeweils einmalig je Kerngebiet mit einer Überbrückung bzw. Überführung in einer Breite von 10,0 m an die Franklinbrücke angeschlossen werden.

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

- 8.1 Die mit GFL₁ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbulasträgers und des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.2 Die im Plan mit GFL₂ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.3 Die im Plan mit GFL₃ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.4 Entlang des im MK 5 mit GF bezeichneten Richtungspfeils, ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten.
- 8.5 Die im Plan mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.6 Die im Plan mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

- 9.1 An Gebäudefronten, die entlang durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichnete Baugrenzen/Baulinien/Nutzungsgrenze gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad schräg zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:
 - a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegeln L1-L72 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume	Erf.R'w, res des Außenbauteils Büroräume
L 1 – L 2	76 – 80	VI	50	45
L 2 – L 3	71 – 75	V	45	40
L 3 – L 4	76 – 80	VI	50	45

Abschnitt	Maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume	Erf.R'w, res des Außenbauteils Büroräume
L 4 – L 5	71 – 75	V	45	40
L 5 – L 6	76 – 80	VI	50	45
L 6 – L 1	71 – 75	V	45	40
L 7 – L 8	71 – 75	V	45	40
L 8 – L 9	76 – 80	VI	50	45
L 8 – L 14	71 – 75	V	45	40
L 9 – L 10	71 – 75	V	45	40
L 10 – L 17	71 – 75	V	45	40
L 11 – L 12	66 – 70	IV	40	35
L 11 – L 14	71 – 75	V	45	40
L 13 – L 14	71 – 75	V	45	40
L 13 – L 14	66 – 70	IV	40	35
L 15 – L 16	66 – 70	IV	40	35
L 16 – L 22	71 – 75	V	45	40
L 16 – L 18	71 – 75	V	45	40
L 18 – L 19	76 – 80	VI	50	45
L 19 – L 20	71 – 75	V	45	40
L 20 – L 23	66 – 70	IV	40	35
L 21 – L 26	71 – 75	V	45	40
L 24 – L 27	66 – 70	IV	40	35
L 25 – L 30	71 – 75	V	45	40
L 27 – L 28	71 – 75	V	45	40
L 28 – L 31	66 – 70	IV	40	35
L 29 – L 34	71 – 75	V	45	40
L 32 – L 35	66 – 70	IV	40	35
L 33 – L 38	71 – 75	V	45	40
L 35 – L 36	71 – 75	V	45	40
L 36 – L 39	66 – 70	IV	40	35
L 37 – L 42	71 – 75	V	45	40
L 40 – L 43	66 – 70	IV	40	35
L 43 – L 45	71 – 75	V	45	40
L 41 – L 47	71 – 75	V	45	40
L 45 – L 46	71 – 75	IV	40	35
L 46 – L 47	66 – 70	IV	40	35
L 48 – L 49	66 – 70	IV	40	35
L 48 – L 50	71 – 75	V	45	40
L 50 – L 51	66 – 70	IV	40	35

Abschnitt	Maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume	Erf.R'w, res des Außenbauteils Büroräume
L 52 – L 53	66 – 70	IV	40	35
L 52 – L 56	66 – 70	IV	40	35
L 53 – L 54	66 – 70	IV	40	35
L 55 – L 56	66 – 70	III	35	30
L 57 – L 58	66 – 70	IV	40	35
L 58 – L 59	71 – 75	V	45	40
L 59 – L 60	66 – 70	IV	40	35
L 61 – L 62	66 – 70	IV	40	35
L 63 – L 64	71 – 75	V	45	40
L 64 – L 65	66 – 70	IV	40	35
L 63 – L 66	66 – 70	IV	40	35
L 67 – L 68	71 – 75	V	45	40
L 68 – L 71	71 – 75	V	45	40
L 69 – L 70	66 – 70	IV	40	35
L 71 – L 72	66 – 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III.
(maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB)
- c) Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- d) Zusätzlich ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 für eine ausreichende Belüftung (d. h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume, die nur Fenster in den dem Bahnlärm ausgesetzten Fassaden haben, bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- e) **Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.**
- f) **Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (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, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption $DL_a > 8$ dB) und schalldämmend (Schalldämmung $DLR > 24$ dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.**
- g) **Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Lärmschutzwand muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung von $DLR > 24$ dB und beidseitig eine Schallabsorption $DL_a > 8$ dB gemäß den ZTV-Lsw 06 (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, Köln) aufweisen.**

9.2 Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

9.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

9.3.1 Im WA 3 und WA 4 sind in Gebäudeseiten, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (I I I I) gekennzeichneten Baugrenzen innerhalb der Kreisabschnitte errichtet werden, offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

9.3.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 9.3.1 zugelassen werden, soweit durch Vorlage eines qualifizierten und prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

9.3.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und ihre Wirksamkeit im Einzelfall durch Vorlage eines prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen zu erbringen.

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

10.1 In den WA-Gebieten gilt:

10.1.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Alternativ ist je angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3) zu entnehmen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden auf die nachzuweisenden Baumpflanzungen angerechnet.

10.1.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cbm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.1.1 intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur mittelkronige Laubbäume zulässig sind.

10.1.3 Dachbegrünungen

Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.

10.1.4 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist im Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Bei der Anlage von 2 Längsparkern bzw. 5 Senkrechtparkern entlang privater Verkehrsflächen ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

10.2 In den MK-Gebieten gilt:

10.2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 250 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3) zu entnehmen.

10.2.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen im MK 1 sowie MK 4 bis MK 7 ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cbm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.2.1 intensiv zu bepflanzen.

Im MK 6 und MK 7 müssen die Dächer von Garagen eine Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm (zuzüglich Drainschicht) erhalten.

Im Kerngebiet MK 7 ist westlich des festgesetzten Gehrechts eine Baumreihe mit mindestens 12 Gleditschien mit Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Im Bereich dieser Baumpflanzungen muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 80 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen.

10.2.3 Dachbegrünungen

Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen; von der Festsetzung ausgenommen bleiben alle Dächer über einer Wandhöhe $\geq 68,0$ m ü. NN. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.

10.2.4 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist im Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Bei der Anlage von 2 Längsparkern bzw. 5 Senkrechtparkern entlang privater Verkehrsflächen ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

10.3 Zulässige Baumarten

Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre (in Sorten), Feldahorn

Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn, schmalkronig

Carpinus betulus, Hainbuche

Fraxinus ornus, Blumenesche

Gleditsia triacanthos "Skyline", Gleditschie

Malus (in Sorten), Zierapfel

Prunus avium, Vogelkirsche

Sorbus aria, Mehlbeere

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata "Greenspire", Stadtlinde

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus x carnea "Briotii", Scharlach- Roßkastanie

Fraxinus excelsior, Esche

Platanus x acerifolius, Platane

Quercus cerris, Zerreiche

Quercus frainetto, Ungarische Eiche

Quercus petraea, Traubeneiche

Quercus robur, Stieleiche

Sophora japonica, Schnurbaum

Tilia cordata, Winterlinde

Tilia pallida, Kaiserlinde

10.4 Die unter Punkt 10.1 bis 10.2 festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

11. Gestaltung (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

11.1 Einfriedungen

In den MK-Gebieten MK 1, 2 und 3 sind Einfriedungen (zum Beispiel Zäune, Hecken, Mauern) nicht zulässig.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und MK 4 bis MK 7 sind als Einfriedung Mauern oder Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m bezogen auf die jeweils angrenzende Oberkante öffentlicher oder privater Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig.

11.2 Dachform

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 bis MK 7 und den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig.

11.3 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten

Technische Aufbauten sind baulich einzuhausen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Flugsicherung

Das Plangebiet liegt 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. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 105,8 m ü. NN südlich der Franklinbrücke und 101,0 m ü. NN nördlich der Franklinbrücke.

Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauten nicht errichtet werden, wenn sie zu Störungen flugsicherungstechnischer Anlagen, beispielsweise durch Metallfassaden, führen. Dies ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu prüfen.

Das Gebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauwerke, die eine Höhe von 72,0 m ü. NN überschreiten, sind nach § 18a LuftVG über die Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) der DFS Deutsche Flugsicherung vorzulegen. Gegen solche Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind durch entsprechende Gestaltung der Fassaden Störungen der Radaranlage durch Reflexionen auszuschließen.

2. **Richtfunkstrecken**

Über das Plangebiet verlaufen vier Richtfunkstrecken.

III. **Hinweise**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)**

Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah im Sinne des § 51a Abs. 1 LWG NW im Trennsystem beseitigt.

2. **Rückstauenebene**

Die jeweilige Straßenoberkante am Anschlusspunkt bildet die Rückstauenebene. Sie darf an keiner Stelle unterschritten werden.

3. **Bodendenkmalpflege**

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

4. **Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand ist mit 30,5 m – 32,5 m ü. NN festgestellt.

5. **Mischwasserkanal Franklinstraße**

Beiderseits der Kanalachse des vorhandenen Mischwasserkanals Franklinstraße (GFL₂ und GFL₃) ist ein Schutzstreifen von 5,0 m freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens ist eine Überbauung sowie eine Lastabtragung anderer Baukörper ausgeschlossen. Eine Überschüttung über 37,5 m ü. NN ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Sammler den zusätzlichen Lasten standhält. Die Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher gültigen Fluchtlinien-/Bebauungspläne aufgehoben.

Hiervon betroffen sind die folgenden Fluchtlinien-/Bebauungspläne:

Nr. 5579/43

Nr. 5577/14

Nr. 5577/15