

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. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW 2008 S. 644).

I. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet Wellness-Anlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Zweckbestimmung des Sondergebietes umfasst die Nutzung einer Wellness-Anlage zur Tageserholung.

1.2 Zulässig sind insbesondere:

- Empfangs-, Umkleide-, Aufenthalts- und Sanitärräume,
- Saunen und Ruheräume,
- Räume für medizinische und kosmetische Anwendungen,
- Gesellschaftsräume,
- Räume für die Gastronomie mit Küchen, Vorratsräume,
- Räume für Geschäftsführung und Verwaltung der Anlage,
- Personalräume,
- Technikräume.

1.3 Unzulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.4 Ausnahmsweise ist eine Verkaufsstelle mit max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig, in der nur Waren angeboten werden, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Wellness-Anlage stehen.

2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 75 Prozent überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1** Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist die das Landschaftsbild prägende baumreiche Gehölzkulisse mit vorgelagerter Ruderalvegetation zu sichern.
Der Anteil der bestockten Fläche muss mindestens 65 Prozent der festgesetzten Fläche betragen.
- 3.2** Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist eine Pufferzone (zwischen den Liege- und Freiflächen der Wellness-Anlage und dem Gewässer) mit Uferhochstauden und Staudensäumen (Röhrichte) zu entwickeln.
Ausgenommen hiervon sind Flächen für zum Betrieb der Wellness-Anlage zugehörige Anlagen.
- 3.3** Auf der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist eine höhen- und altersstrukturierte Gehölzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen anzulegen.
Je 300 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 400 qm Grünfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzung muss mindestens 50 Prozent betragen.
Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Liege- bzw. Freiflächen der Wellness-Anlage ist eine mindestens 500 qm große Kräuter- und Hochstaudenfläche anzulegen.
- 3.4** Im Bereich der Wellness-Anlage sind 10 Nisthilfen für Feldsperlinge anzubringen. Die Standorte sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- 3.5** Sämtliche Bepflanzungen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 3.6** Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume I. Ordnung muss mindestens 20-25 cm und II. Ordnung 18-20 cm betragen, gemessen in 1,0 m Höhe.

4. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1** Auf der mit (4) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand (Stieleichen) als raumprägende Baumkulisse zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
Abgängige Stieleichen sind zu ersetzen. Es ist eine Unterpflanzung aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln.
- 4.2** Auf der mit (5) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand (Pappeln) als raumprägende Baumkulisse zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Abgängige Pappeln sind zu ersetzen. Es ist eine Unterpflanzung aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln.

Hinweis: Innerhalb der mit (4) und (5) gekennzeichneten Flächen sind ausnahmsweise Fahrradabstellanlagen zulässig, wenn sie teilversiegelt hergestellt sind (z.B. Rasengittersteine).

- 4.3 Auf der mit (6) gekennzeichneten Fläche ist eine Baumgruppe aus mindestens 4 Laubbäumen der gleichen Baumart zu pflanzen. Hierbei sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen.**

Hierbei können die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Laubbäume (Textliche Festsetzung Nr. 5.2) angerechnet werden.

Es ist eine Unterpflanzung mit einem Anteil der Strauchpflanzung von mindestens 40 Prozent aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen sowie Wildstauden zu entwickeln.

An der östlichen Grundstücksgrenze entlang am „Breidenbruch“ ist gem. den Vorgaben des Grünordnungsplanes ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 4.4 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind mit Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzung zu begrünen. Der Anteil der Strauchpflanzungen muss dabei mindestens 10 Prozent der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Fläche betragen.**

- 4.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer - auch die von Carports - bis max. 20 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie („Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“) entsprechen (siehe Hinweis).**

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachterrassen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen.

Hinweis

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen („Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

5.1 Sämtliche offenen Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen. Sie sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 Prozent verfügen.

5.2 Je angefangene 6 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist je 1 hochstämmiger Laubbaum mit der Pflanzqualität von Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1m Höhe, zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

6. Örtlichen Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Hinweisschilder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Ausnahme zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zulässig und dürfen in ihrer Höhe und Lage die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die nicht an der Gebäudefassade befestigt sind.

Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden.

Die Leuchtkraft der Werbeanlagen ist so einzurichten, dass der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird und jegliche Blendgefahr ausgeschlossen wird.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht gemäß § 2 der Satzung über Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht im Stadtgebiet Düsseldorf,
- Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung,
- Litfasssäulen und freistehende Pylone,
- Werbeanlagen an und in Dachflächen und auf Flachdächern,
- Werbeanlagen auf Grün- und Freiflächen,
- Werbeanlagen auf der nach Westen gerichteten und dem Elbsee zugewandten Seite des Grundstücks.

6.2 Dächer

Es sind mindestens zwei Drittel der Dachflächen der Wellness-Anlage als Flachdach oder flach geneigtes Dach zu errichten.

6.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als lebende Hecken aus landschaftstypischen und heimischen Gehölzen auszuführen. Zäune sind zulässig, wenn diese nach Maßgabe des Grünordnungsplanes eingegrünt werden.

- 6.4 Standplätze für Abfallbehälter**
Müllstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen und / oder Hecken einzugrünen.

II. Hinweis

Der Betrieb der Wellness-Anlage zwischen 22 und 6 Uhr ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zulässig:

- **Nutzung des Fitnessbereiches nach 22 Uhr nur bei geschlossenen Fenstern im Falle von Tätigkeiten mit Innenpegeln im Bereiche von 85 dB(A) oder**
- **Tätigkeiten im Fitnessbereich nach 22 Uhr bei geöffneten Fenstern nur in Verbindung mit Innenpegeln von max. 60 dB(A).**

Die Einhaltung dieser Regelungen ist gutachterlich nachzuweisen.