

Das Änderungsverfahren in grüner Farbe enthält Festsetzungen nach § 9 Bauplanungs- (BauPl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (86Bl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (88Bl. I S. 1599), der Bauplanungs-Verordnung (BauVO) vom 23.01.1999 (86Bl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (86Bl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (6V NW S. 256 / 6V NW 232) geändert durch Gesetz vom 28.10.2009 (6V NW S. 644).

Die Entwertung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

In MK 1 bis MK 7 sind zulässig:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände;
b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
d) Wohnungen für Aufsichts- und Berichtschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch nur mit Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Fassadenabschnitten bis zu Lärmpiegelbereich IV.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
a) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauVO;
b) Vergnügungstätigkeiten;
c) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erzeugung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
d) Bordelle und damit vergleichbare Einrichtungen;

e) Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen;
In MK 2 ist zulässig:
a) sonstiges Wohnen bis zu einer maximalen Geschosshöhe von 30,00 m unter der Voraussetzung, dass entweder der östlich vorgelagerte MK 3 Bereich in Lärmschirmender Weise bebaut ist oder in MK 2 Doppel-fassaden verwendet werden oder Lärmschutzdiele Grundrisse (z.B. durch Laubengangserschließung 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 Lärmpiegelbereichs 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 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

- 1.2.1. In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind zulässig:

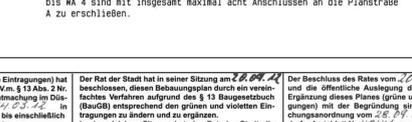
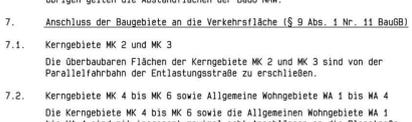
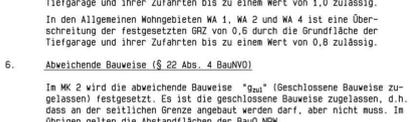
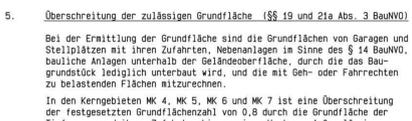
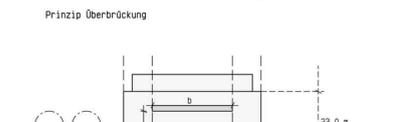
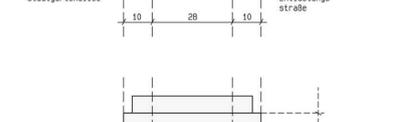
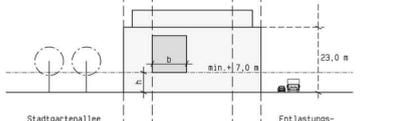
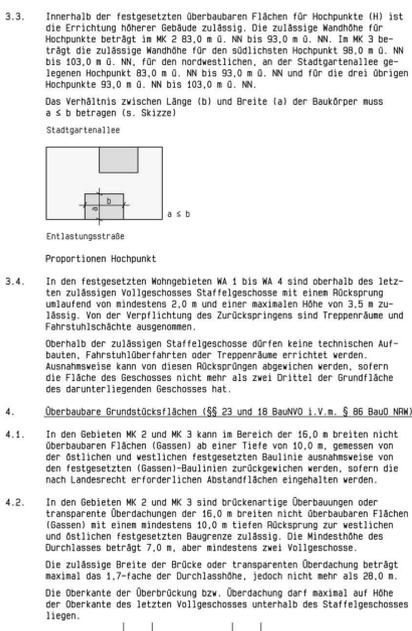
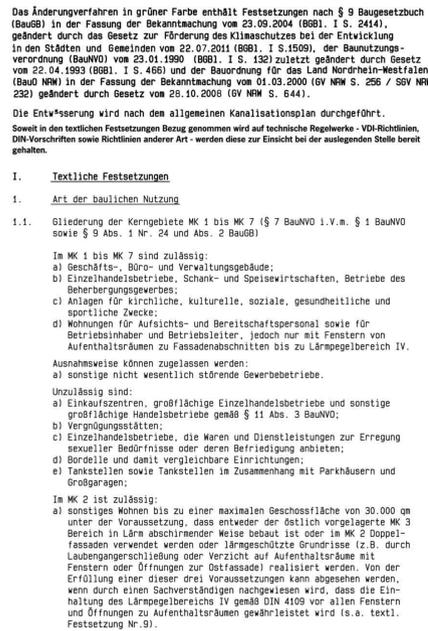
a) Wohngebäude;
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
a) Anlagen für Verwaltungen;
b) Gartenbaubetriebe;
c) Tankstellen.

1.2.2. In den Gebieten WA 3 sind zulässig:

a) Wohngebäude;
b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Ausnahmsweise zulässig sind:
a) nicht störende Handwerksbetriebe;
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
a) Anlagen für Verwaltungen;
b) Gartenbaubetriebe;
c) Tankstellen.



- 7.3. Von der überbaubaren Fläche der Kerngebiete MK 3 und MK 4 nördlich und südlich der Franklinstraße kann jeweils einmalig je Kerngebiet mit einer Überdeckung bzw. Überfahrn in einer Breite von 10,0 m an die Franklinstraße angeschlossen werden.
8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
- 8.1. Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbausträgers und des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.2. Die in den Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.3. Die in den Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.
- 8.4. Die in den Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungssträgers zu belasten.
- 8.5. Die in den Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.6. Die in den Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.7. Die in den Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 8.8. Die in den Plan mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungssträgers zu belasten.
9. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauBG)
- 9.1. An Gebäuden, die entlang durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien/Nutzungsformen gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:
- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 9 BauBG NW) sind auszuführen, das ist entsprechend den Lärmwerten L1 - L7 folgende Schalldämmmaß aufweisen:

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmspiegel (dB(A))	Lärmpiegelbereich	erf. P.W.res des Außenraums Wohnräume	erf. P.W.res des Außenraums Büroräume
L 1 - L 2	76 - 80	VI	50	45
L 2 - L 3	71 - 75	V	50	45
L 3 - L 4	76 - 80	VI	50	45
L 4 - L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 - L 6	76 - 80	VI	50	45
L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
L 7 - L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 - L 9	76 - 80	VI	50	45
L 9 - L 10	71 - 75	V	45	40
L 10 - L 11	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 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	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 27 - L 28	71 - 75	V	45	40
L 28 - L 31	66 - 70	IV	40	35
L 32 - 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 34 - L 37	66 - 70	IV	40	35
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	66 - 70	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
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	61 - 65	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 65 - 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 aus dem DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

6. Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpiegelbereich III.

(maßgeb. Außenlärmpiegel 61 - 65 dB (A), erf. P.W.res Büroräume 30 dB, erf. P.W.res Wohnräume 35 dB).

- 3) Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpiegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpiegelbereich 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.

2) 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 den Außenraum 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.

a) 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-L 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, Bonn) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption $\alpha > 0,8$) und schalldämmend (Schalldämmung $DLR > 24$ dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn dies 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 $\alpha > 0,8$ dB gemäß der ZTV-L 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. Ausnahme ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unzulässige Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV betroffen sein werden.
- 9.3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchbelästigung
- 9.3.1. In MA 3 und MA 4 sind in Gebäudeseiten, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (IIII) gekennzeichneten Baugrenzen innerhalb der Kreisabschnitte errichtet werden, Öffentliche 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 vermindert werden.
- 9.3.3. In Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Geruchbelästigung und ihrer Wirksamkeit in Einzelfall durch Vorlage eines prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen zu erbringen.
10. Befreiungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG i.V.m. § 86 BauO NRW)
- 10.1. In den MA-Gebieten gilt:
- 10.1.1. Begründung 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 mittelkröniger 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 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3.3) zu entnehmen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume werden auf die nachzuweisenden Bepflanzungen 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 zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Bepflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.1.1. intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur mittelkrönige Laubbäume zulässig sind.
- 10.1.3. Dachbegrünungen
Fläche sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belüftungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind in Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelfassaden findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrassen ausgebildet werden können.
- 10.1.4. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen
Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist in Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein großkröniger 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 großkröniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
- 10.2. In den MK-Gebieten gilt:
- 10.2.1. Begründung 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 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3.3) zu entnehmen.
- 10.2.2. Tiefgaragenbegrünungen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen in MK 1 sowie MK 4 bis MK 7 ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Bepflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 cm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.2.1. intensiv zu bepflanzen.
- In MK 6 und MK 7 müssen die Dächer von Garagen eine Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm (zuzüglich Drainschicht) erhalten.
- In Kerngebiet MK 7 ist zusätzlich ein Schutzstreifen von 5,0 m festzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Überbauung sowie eine Lastabtragung anderer Baukörper ausgeschlossen. Eine Überschneidung über 37,5 m² ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Sammler den zusätzlichen Lasten standhält. Die Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.
- 10.2.3. Dachbegrünungen
Fläche sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belüftungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen; von der Festsetzung ausgenommen bleiben alle Dächer über einer Wandhöhe $> 2,0$ m. Die Vegetationsflächen sind in Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelfassaden findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrassen ausgebildet werden können.
- 10.2.4. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen
Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist in Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein großkröniger 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 großkröniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

- 10.3. Zulässige Baumarten
- Mittelkrönige Laubbäume**
Acer campestre (in Sorten), Feldahorn
Acer platanoides 'Eternal Queen', Spitzahorn, schmalkrönig
Carpinus betulus, Hainbuche
Fraxinus ornus, Blaubuche
Gleditsia triacanthos 'Skyline', Gleditschie
Malus (in Sorten), Zierapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire', Stadlinde
- Großkrönige Laubbäume**
Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus x carnea 'Briotiti', Scharlach- Rotkastanie
Fraxinus excelsior, Esche
Platanus x acerifolia, Platane
Quercus cerris, Zerreiche
Quercus frainetto, Ungarische Eiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Sorbus rostrata, Stieleiche
Quercus japonica, Schnurbaum
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia pallida, Kaiserlinde
Tilia cordata, Katerlinde
- 10.4. Die unter Punkt 10.1. bis 10.2. festgesetzte Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
11. **Gestaltung** (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)
- 11.1. Einfriedigungen
In den MK-Gebieten MK 1, 2 und 3 sind Einfriedigungen (zum Beispiel Zäune, Hecken, Mauern) nicht zulässig.
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und MK 4 bis MK 7 sind als Einfriedigung 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° zulässig.
- 11.3. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten
Technische Aufbauten sind baulich einzuhausen.

II. Nachrichtliche Obernahmen

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 (86Bl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen. Die Zulässigkeits- und genehmigungsfähige Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrt 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 Metallfasern, führen. Dies ist in Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigerverfahren 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 beim Bundesamt für Flugsicherung (BAF) 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** (§ 51a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah in Sinne des § 51a Abs. 1 LWG im Trennsystem beseitigt.
2. **Röcktaubene**
Die jeweilige Straßenoberkante am Anschlusspunkt bildet die Rücktaubene. Sie darf an keiner Stelle unterschritten werden.
3. **Bodennennungspläne**
Bei Erdgründungen wird auf die Haldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodendenkm gemäß § 19 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
4. **Grundwasser**
Der höchste Grundwasserstand ist mit 30,5 m - 32,5 m ü. NN festgelegt.
5. **Mischwasserkanal Franklinstraße**
Beiderseits der Kanalanne des vorhandenen Mischwasserkanals Franklinstraße (GFL und GFL) ist ein Schutzstreifen von 5,0 m festzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Überbauung sowie eine Lastabtragung anderer Baukörper ausgeschlossen. Eine Überschneidung über 37,5 m² 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 BauBG)
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes 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

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

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Düsseldorf, den 15.10.2012
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Die Übermittlung der vorliegenden Planung mit dem Original wird hiermit bescheinigt:	Angefertigt: Düsseldorf, den 14.08.2014	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.09.2014 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein fachliches Verfahren aufgrund des § 13 Bauplanungs- (BauPl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (86Bl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (88Bl. I S. 1599), der Bauplanungs-Verordnung (BauVO) vom 23.01.1999 (86Bl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (86Bl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (6V NW S. 256 / 6V NW 232) geändert durch Gesetz vom 28.10.2009 (6V NW S. 644).	Der Beschluss des Rates vom 20.09.2014
Düsseldorf, den 14.08.2014			
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

PLANUNTERLAGE: Stadtgrenzen und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: Juni 2009	Grenze des baulichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unterschiedlich	Kleinere Wohngebiete reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet sonstiges Wohngebiet Dortgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Bauplanungsverordnung vom 23.01.1999 (86Bl. I S. 132) Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschossflächenzahl z.B. 1,0 Baumassenzahl z.B. 0,9 Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze		