

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahme: Zulässig sind:

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- g) Anlagen für sportliche Zwecke,
- h) Gartenbaubetriebe,
- i) Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Ergänzend zu der in der zeichnerischen Festsetzung für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahl gilt für die unterirdische Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 1,0.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Ausragende Erker, Balkone oder Altane sind bis zu einer Tiefe von 2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang der Schwannstraße (im Bereich der Pflanzfläche) sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen im Erdgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung gilt sofern brandschutztechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

Bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwänden sowie Tiefgaragen-Zufahrten und deren Einhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Private Stellplätze sind, mit Ausnahme der oberirdisch festgesetzten Fläche für Stellplätze, nur unterirdisch zulässig. In der festgesetzten Fläche „St Kita“ sind private Stellplätze für die Kindertagesstätte herzustellen.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

- a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpegeln folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R_{w, req}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche	Büro- und ähnliche Räume
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpiegel 61-65 dB(A), erf. $R_{w, req}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R_{w, req}$ für Büroräume 30 dB).

- c) Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, req}$) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

- d) Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m oberhalb OKFF Erdgeschosses des Anbaus für die Kindertagesstätte muss 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) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung $DL_n > 24$ dB und beidseitig eine Schallabsorption $DL_a \geq 8$ dB aufweisen.

- e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen a) - d) zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.2 Tiefgarageein- und -ausfahrten

- a) Tiefgarageein- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen, das heißt der von der Wand reflektierte Schall muss mindestens 8 dB(A) geringere Schallpegel aufweisen.

Erforderliche Bodendrains und das Tor zur Tiefgarage müssen dem Stand der Lärmminderungs- und -schutztechnik entsprechen.

- b) Die Rampe der Tiefgarage ist auf einer Länge von 7,5 m vor dem geplanten Gebäude einzuhausen oder komplett innerhalb des Gebäudes anzuordnen.

- c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen a) - b) zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

- a) Tiefgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen sind über den höchsten First der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahme: Ausnahmen können abweichende Lüftungsanlagen von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

- b) Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen mit weniger als 150 Stellplätzen herum ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzuhalten, der zu begrünen ist. Zwischen Lüftungsschächten und/oder Tiefgarageein- und -ausfahrten und Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen dienen, ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

5.4 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsanlagen ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- a) Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm zusätzlich einer Drainschicht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Hinweise).

Nicht überbaute Grundstücksflächen - soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden, sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung, Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen.

- b) Begrünung von Feuerwehrbewegungs- und Stellplätzen Oberirdische private Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrbewegungs- und Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen nicht versiegelten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

Je angefangene 6 private Stellplätze ist je ein hochstämmiger, mittelgroßkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in offenen Baumschleifen von mindestens 12 m² zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

- c) Begrünung der Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist einseitig auf je 2 m Wandlänge mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze, Mindestqualität Strauch, Container- oder Topfpflanze, Höhe 40 - 60 cm dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

- d) Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unterhalb des 10. Vollgeschosses und unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z. B. Photovoltaikanlagen).

- e) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine strukturelle Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung und Sträuchern zu pflanzen. Notwendige querende Zuwegungen, Feuerwehrbewegungs- und Müllbehälter und Müllcontainer sowie Balkone und Terrassen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig. Ihre Fläche darf insgesamt maximal 50 % der Pflanzfläche betragen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Schwannstraße im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche nicht zulässig.

7.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung findet Anwendung. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 LuftVG festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

III. Hinweise

1. Begrünungsaufbau

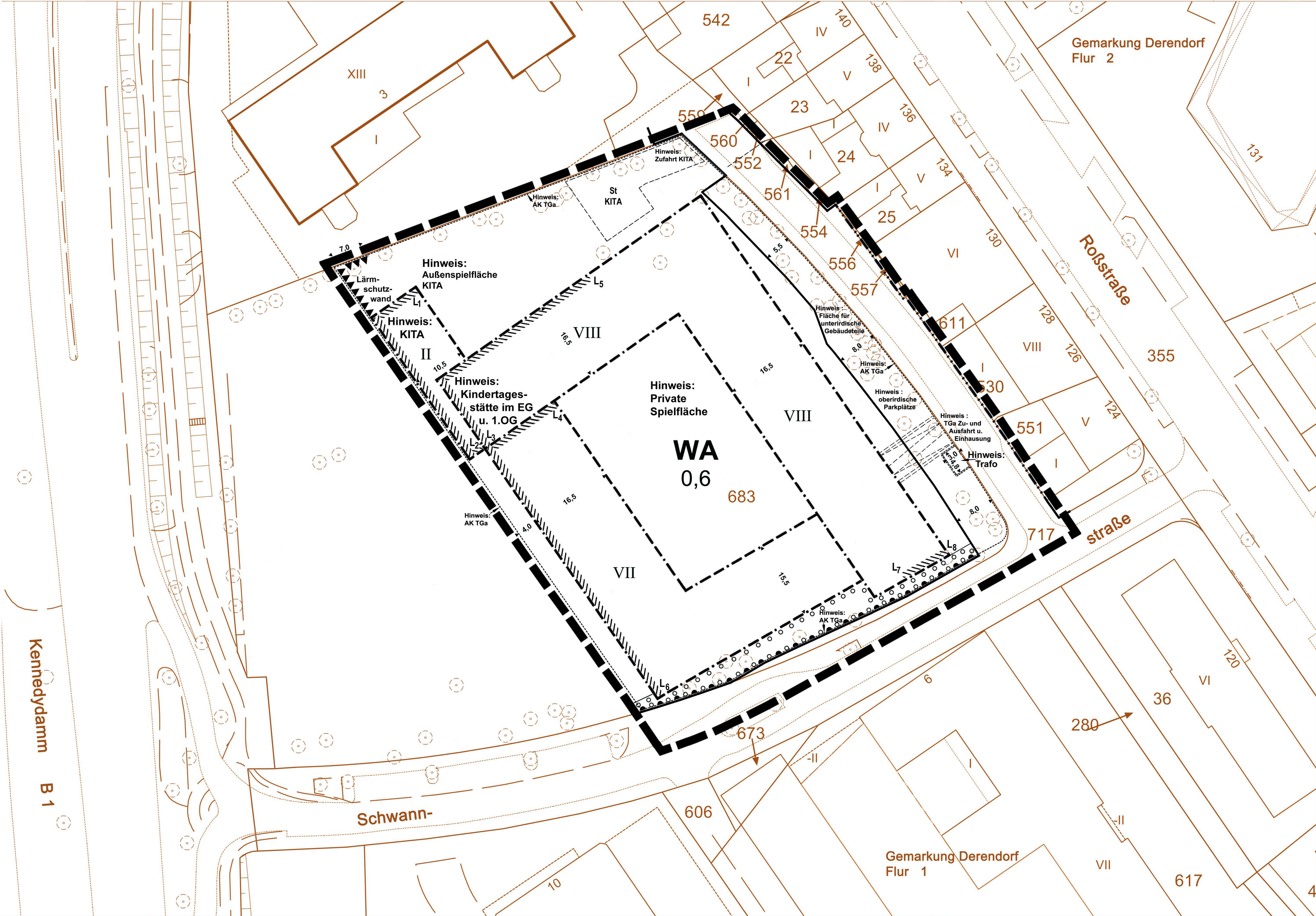
Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

- 2. Löschwasser- und Feuerlöscheinrichtungen Im Plangebiet stehen maximal 1.600 l/min Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5479/030
- 5479/046



PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage : Oktober 2013		BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES									
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 Arkade, Durchfahrt, offene Halle Baum		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedl. Nutzung Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen worden.	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548) Kleinsiedlungsgebiet WS reines Wohngebiet WR allgemeines Wohngebiet WA besonderes Wohngebiet WB Dorfgebiet MD Mischgebiet MI Kerngebiet MK Gewerbegebiet GE Industriegebiet GI Sondergebiet SO	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. III zwingend z.B. III Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschoßflächenzahl z.B. 1,0 Baumassenzahl z.B. 9,0 Gebäudehöhe z.B. GH Wandhöhe } bezogen auf Firsthöhe NN WH FH	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	Flächen für Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung Außenkante Tiefgarage oberirdische Stellplätze (St) Garagenschloss Oberkante über Straßenhöhe über NN Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt. z.B. TGA AK TGA St Gg OK 33,21	Firstrichtung Satteldach Flachdach Dachneigung Puttdach Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen SD FD Dn PD erf. F. f. G.	Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut Lichte Höhe Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung oberirdisch unterirdisch Hinweis : Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Schallschutzwand h = 5,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.1 der textlichen Festsetzung L1, L2, L3 usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte						
Angefertigt: Düsseldorf, den	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	61/12 - B - 01/003 Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.	61/12 - B - 01/003 Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.	61/12 - B - 01/003 Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der öffentlichen Auslegung und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB heute als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.	61/12 - B - 01/003 Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan
Nr. 01 / 003
Schwannstraße

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 m

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan
Nr. 01 / 003
Schwannstraße

Maßstab 1 : 500

