

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geän-dert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntma-chung 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 durch-geführt.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirt-schaften,
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Hand-werksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gliederung des Mischgebietes - MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

In dem Baugebiet MI sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste* handeln (Nr. 3 bis 7),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes - GEe (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

In dem Baugebiet GEe sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste* handeln (Nr. 3 bis 7),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören .

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

**1.4 Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO Nahversorgung
(§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)**

Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Sicherung der Nahversorgung durch die Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.

In dem Sondergebiet Nahversorgung ist allgemein zulässig:

- **ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit Aktionswaren (Waren aller Art) mit maximal 1050 qm Verkaufsfläche. Die Aktionswaren dürfen auf maximal 210 qm Verkaufsfläche angeboten werden.**

*

Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>1.2 Pharmazeutika, Reformwaren</p> <p>1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)</p> <p>1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</p> <p>1.5 (Schnitt-)Blumen</p> <p>1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)</p> <p>3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)</p> <p>3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)</p> <p>3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)</p> <p>3.5 Farben, Lacke, Tapeten</p> <p>3.6 Bodenbeläge</p> <p>3.7 Beschläge, Eisenwaren</p> <p>3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern</p>
<p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 persönlicher Bedarf</p> <p>2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe</p> <p>2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel</p> <p>2.1.3 Uhren, Schmuck</p> <p>2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln</p> <p>2.1.5 Sanitätswaren</p> <p>2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf</p> <p>2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)</p> <p>2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</p> <p>2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik</p> <p>2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte</p> <p>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)</p> <p>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf</p> <p>2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren</p> <p>2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)</p> <p>2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren</p> <p>2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)</p> <p>2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik</p> <p>2.3.6 Sport- und Freizeitartikel</p> <p>2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf</p>	<p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf</p> <p>4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher</p> <p>4.1.2 Pflanzgefäße</p> <p>4.1.3 Gartengeräte</p> <p>4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel</p> <p>4.1.5 Pflanzenschutzmittel</p> <p>4.2 Garteneinrichtungen</p> <p>4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen</p> <p>4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</p> <p>4.3 Garten und Balkonmöbel</p> <p>5. Möbel</p> <p>5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel</p> <p>5.2 Büromöbel und -maschinen</p> <p>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt</p> <p>5.4 Beleuchtungskörper, Lampen</p> <p>5.5 Teppichböden und Teppiche</p> <p>6. Fahrzeuge</p> <p>6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger</p> <p>6.2 KFZ-Teile und -Zubehör</p> <p>6.3 Boote und Zubehör</p> <p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</p>

**2. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit AK TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 unzulässig.

In dem Mischgebiet MI sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

**3. Bereiche für Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten und Abfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Mischgebiet MI sind Zufahrten und Abfahrten entlang der westlichen Grenze innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches unzulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

**4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch nicht zulässig. Von dieser Regelung sind Spielflächen ausgenommen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahrradabstellanlagen,
- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,

sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. Umweltschutz, städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

**5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)**

5.1 Wandhöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NN und der festgesetzten Mindestwandhöhe in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

5.2 Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
 - Fahrstuhlüberfahrten,
 - Treppenträume,
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,
- sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Die Grundfläche der Aufbauten und Anlagen darf 15 % der jeweiligen Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

**6. Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

**7. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 und § 23 BauNVO)**

7.1 Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI ist in den mit a_1 bis a_7 gekennzeichneten überbaubaren Flächen jeweils eine durchgehend geschlossene Bebauung - ohne seitliche Grenzabstände - zu errichten. Von der Regelung ausgenommen sind die Erdgeschossebenen der Überbauungen (Lichte Höhe: mindestens 3,50m) zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3.

7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
In den Baugebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassenanlagen überschritten werden.

In den Baugebieten kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- überdachte Hauseingänge,
- Treppenanlagen
- Sichtschutzwände,
- auskragende Erker,
- Balkone,
- Altane,

bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 50 % nicht überschreitet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ausnahmsweise für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der Baulinie um bis zu 3,0 m zugelassen werden, wenn der Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

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

Die im Plan mit GFL 1 und GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Plan mit G 1, G 2, G 3 und G 4 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

9.1 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 den 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/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w, res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
1 – 2	66 – 70	IV	40	35
2 – 3	71 – 75	V	45	40
3 – 4	66 – 70	IV	40	35
5 – 6	66 – 70	IV	40	35
6 – 7	71 – 75	V	45	40
7 – 8	66 – 70	IV	40	35
9 – 10	66 – 70	IV	40	35
11 – 12	66 – 70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt. In Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen darf ein Aufenthaltsraum von dieser Anforderung abweichen.

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

- 9.2** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße), an Gebäudefronten der in abweichender Bauweise festgesetzten Bebauung (a_5 und a_6), der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

- 9.3** Tiefgaragenein- und -ausfahrten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI sind Tiefgaragenrampen vollständig in die Gebäude zu integrieren.

Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten entlang der Tellerlingstraße müssen 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) entsprechen und eine Schalldämmung von $DLR > 24$ dB sowie wie eine Schallabsorption an der Deckenunterseite und an den Wandinnenseiten von $DLa > 8$ dB aufweisen.

- 9.4** Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
In den Baugebieten sind Tiefgaragen, die Raum für mehr als 100 Stellplätze bieten, ausschließlich über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

- 9.5** Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

10. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die entsprechend der Zuordnung in nachstehender Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) bis zu einer Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) durchgehend geschlossen, gemäß der abweichenden Bauweise nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, errichtet worden ist.

1.	Die Aufnahme der Nutzung im	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4			
ist nur dann zulässig, wenn								
2.	die Bebauung in abweichender Bauweise	a ₃ , a ₄ , a ₅	a ₃ , a ₄ ,	a ₂	a ₃ , a ₄ , a ₅	a ₆	a ₃ , a ₄	a ₇
3.	bis zu einer Mindesthöhe in m über NN von	58,5	58,5	55,5	58,5	55,5	58,5	55,5
errichtet worden ist.								

Die mit abweichender Bauweise a₂ bis a₄ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge der mit Schrägschraffur (\\\\\\\\) gekennzeichneten Gebäudefronten nach der textlichen Festsetzung Nr. 9.1, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade, fertig gestellt worden sein.

Die mit abweichender Bauweise a₅ und a₆ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge entlang der Planstraße, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf den Nordseiten und der Ostseite, fertig gestellt worden sein.

Die mit abweichender Bauweise a₇ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (GFL 2), mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Südseite, fertig gestellt worden sein.

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

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

An den Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind an den westlich, südlich und östlich ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter,
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbausteine,
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen,
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 - 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

Je angefangene 50 laufende Meter Fassadenfront ist mindestens 1 Quartier vorzusehen.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)

12.1 Bepflanzung der Baugebiete

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee}, in dem Sondergebiet Nahversorgung SO und in dem Mischgebiet MI sind mindestens 20 % jedes Baugrundstückes als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mindestens 25 % jedes Baugrundstückes als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit Flächen für Zugänge, Rampen, Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

12.2 Pflanzung von Einzelbäumen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} und in dem Sondergebiet Nahversorgung SO ist je angefangene sechs oberirdische Stellplätze ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Boden zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} und in dem Sondergebiet SO sind je 250 m² Grünfläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm oder alternativ je 300 m² Grünfläche ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 25 - 30 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über Boden zu pflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI sind je 250 m² Grünfläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Boden zu pflanzen.

In den mit Gehrechten zu belastenden Flächen G 1 bis G 4 sind je Fläche mindestens 10 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.3 Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand ist in die Grünfläche zu integrieren.

12.4 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt 7, Hinweise).

Ausnahmsweise können Teile von Tiefgaragen die in den mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen G 1 bis G 4 liegen, von der Überdeckung durch eine Vegetationsschicht ausgenommen werden. In diesen Bereichen sind die Decken der Tiefgaragen um mindesten 60 cm unter dem jeweiligen Geländeniveau abzusenken.

12.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° 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, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt 7, Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

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

13.1 Dachform und Dachneigung

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

In dem Mischgebiet MI und in dem Sondergebiet SO Nahversorgung sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Satteldächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

13.2 Fassadengestaltung und -material

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, dem Sondergebiet SO Nahversorgung und dem Mischgebiet MI ist als Fassadenmaterial ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriemchen oder Kombinationen von Metall und Putz mit Vormauerziegel, Klinker sowie Ziegel- und Klinkerriemchen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist als Fassadenmaterial ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriegel zulässig.

13.3 Einfriedungen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, der Fläche für Versorgungsanlagen (KWK) und dem Sondergebiet Nahversorgung SO sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, der privaten Grünfläche und dem Mischgebiet MI sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Einfriedungen nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Mischgebiet MI sind an der westlichen Grenze Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m und in Kombination mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zu errichten.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

13.4 Abfallbehälter und Müllcontainer

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und dem Mischgebiet MI sind Abfallbehälter und Müllcontainer in die Gebäude oder in die Tiefgaragen zu integrieren.

13.5 Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude angebracht werden und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zu verwenden.

Ausnahmsweise sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und dem Sondergebiet Nahversorgung SO freistehende Werbeanlagen zulässig, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

Weiterhin sind als Werbeanlage nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

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

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Mischgebiete MI verlaufen entlang der westlichen Grenze Stromleitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Die Zugänglichkeit der nachrichtlich dargestellten Leitungen ist für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten. Bei Pflanzungen, Über- oder Unterbauungen der Leitungen sind Schutzabstände und Schutzvorkehrungen einzuhalten, die im Einzelnen mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenverunreinigungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte (AS) mit den Kataster Nrn. 4070, 4071 und 4105.

Aufgrund der flächigen Auffüllungen im gesamten Plangebiet sind diese flächendeckend nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalpflege

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

3. Standorte für Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

4. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

- 5. Grundwasser**

Der höchste Grundwasserstand ist mit 38,00 m ü. NN (höchster der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, bekannter Grundwasserstand von 1926) festzustellen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) mit der Bezeichnung Hilden/Benrath. Zudem wurden Perfluorierte Tenside (PFT) analytisch festgestellt. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen sind durch entsprechende hydraulische/ hydrogeologische Gutachten nachzuweisen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verunreinigungen nicht horizontal oder vertikal verlagert werden.
- 6. Standorte für Transformatoren**

Die Standorte für Transformatoren sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
- 7. Löschwasserversorgung**

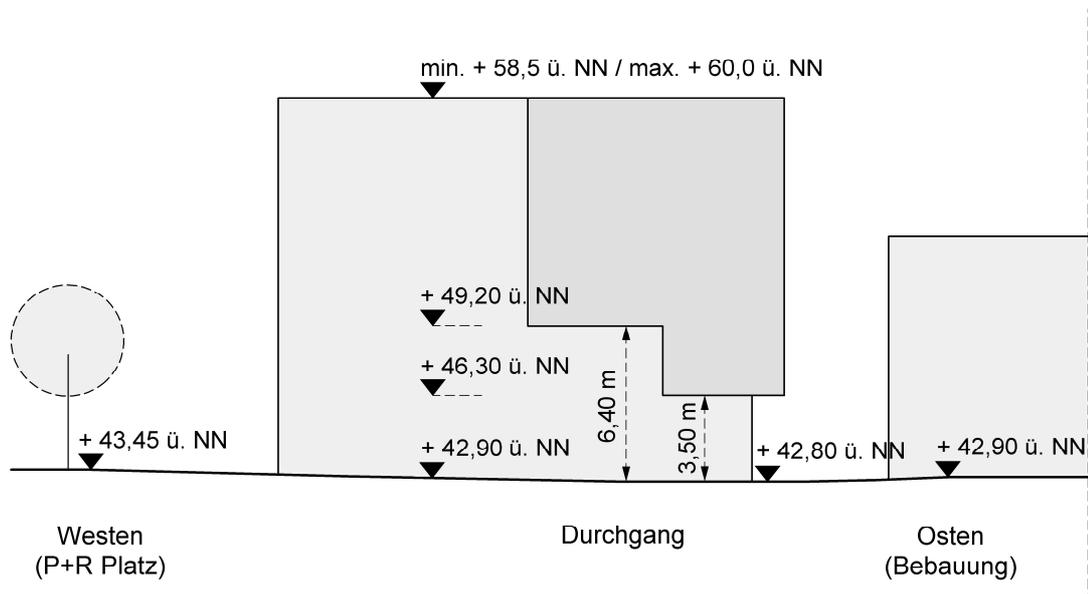
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
- 8. Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer**

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 12.4 und 12.5 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008), auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
- 9. Artenschutz**

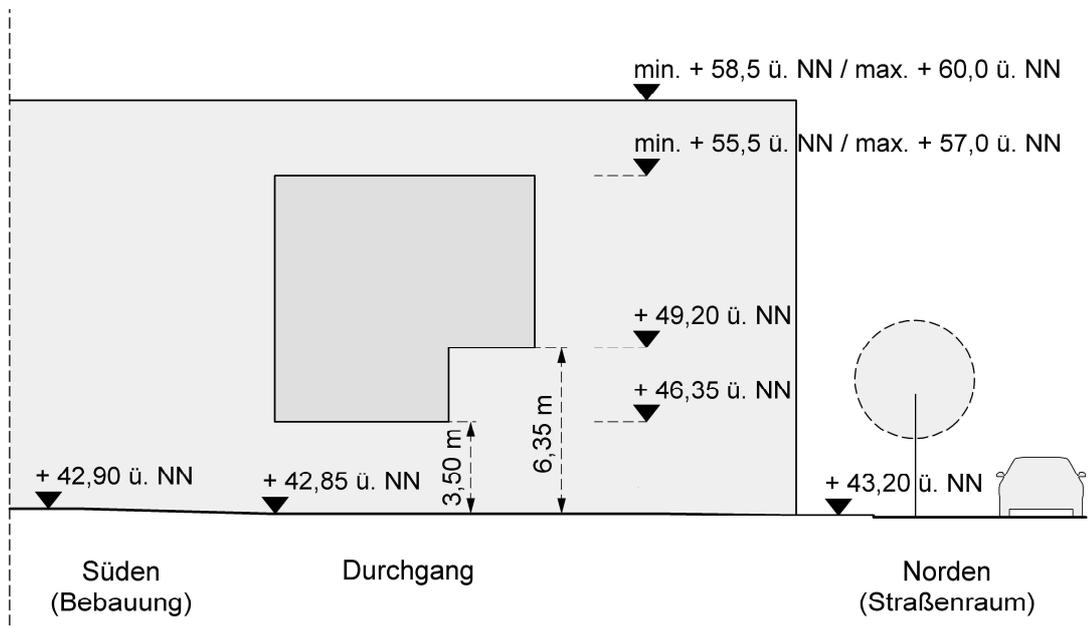
Im Plangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren oder Ruheplätzen planungsrelevanter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten (z.B. Zwergfledermaus, Turmfalke) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen.

10. Systemschnitte

Systemschnitt I (Überbauung zwischen WA1 und WA2)



Systemschnitt II (Überbauung zwischen WA1 und WA3)



V. 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:

- **6170/01 Fluchtlinienplan,**
- **6170/11 Fluchtlinienplan,**
- **GE 11 des Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9.**