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 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete -
WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
· Wohngebäude;
· die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur im WA 1.1 und nur im Erdgeschoss;
· Schank- und Speisewirtschaften;
· Anlagen für soziale Zwecke;

Im mit roter Schraffur gekennzeichneten Bereich des WA 1.2 ist im Erdgeschoss ausschließlich eine Nutzung als Kindertageseinrichtung zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
· Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
· nicht störende Handwerksbetriebe;
· sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;

Unzulässig sind:
· die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5;
· Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
· Anlagen für Verwaltungen;
· Gartenbaubetriebe;
· Tankstellen.

2. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
· Wohngebäude;
· Geschäfts- und Bürogebäude;
· Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoß;
· Schank- und Speisewirtschaften;
· Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
· sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
· Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
· Vergnügungsstätten;
· Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind;
· Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen;
· Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
· Gartenbaubetriebe;
· Tankstellen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und nur auf den festgesetzten Flächen für "Stellplätze" zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Wandhöhe, maximale Gebäudehöhe und minimale Gebäudehöhe als jeweilige Höhe über NN bestimmt.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Wand- und Gebäudehöhe zur Herstellung eines Niveauausgleiches zwischen Gehwegoberkante und Oberkante Erdgeschossfußboden um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer, etc.) vor dem zurückgesetzten Dachgeschoss um bis zu 1,10 m überschritten werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 sowie MI darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen bis zu 0,9 überschritten werden.
In den Baugebieten WA 4.1 und WA 4.2 darf die festgesetzte GRZ durch oberirdische Garagen- und Stellplatzanlagen und ihrer Zufahrten sowie der notwendigen Flächen zur Erschließung bis zu 0,8 überschritten werden.

5.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden ausschließlich durch:
· technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m; sie sind um mindestens 2,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen
· Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen

Treppenräume und Fahrstuhlschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen abgewandten Gebäudeseiten zugelassen werden.

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise
· überdachte Hauseingänge;
· Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung;
· unterirdische Gebäudeteile, jedoch nicht in den nicht überbaubaren Bereichen der Baugebiete WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 5, die zur Mindener Straße gelegen sind;
· untergeordnete Bauteile wie Balkone in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 zugelassen werden.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 ist entlang der Planstraße C1 und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 entlang der Planstraße C2 eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

Im Wohngebiet WA 4.1 und WA 4.2 und im Mischgebiet MI ist an der Nordostseite, entlang der zeichnerisch festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

8. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

8.1 Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" beträgt die Tiefe der Abstandfläche gegenüber dieser öffentlichen Verkehrsfläche 0,25 H der jeweiligen Wandhöhe.

8.2 Für die Bebauung entlang der Abgrenzung zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 beträgt die Tiefe der Abstandflächen gegenüber der Grundstücksgrenze 0,5 H der jeweiligen Wandhöhe.

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

9.1 Die mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete WA 4.1 und WA 4.2 zu belasten.

9.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Mischgebietes zu belasten.

10. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 86 BauO NRW)

11.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur \\\\\\\\ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen:

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude, zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) dergestalt auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" (August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V.) geführt werden können. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist zu führen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden können.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße aufweisen:

in der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt		maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Wohn- und Übernachtungsräumen, in dB
L1 - -	L2	66 - 70	IV	35	40
L2	L3	71 - 75	V	40	45
L3	L4	66 - 70	IV	35	40
L5 - -	L6	66 - 70	IV	35	40
entfällt					
L9 - -	L10	66 - 70	IV	35	40
L10	L11	71 - 75	V	40	45
L11 - -	L12	66 - 70	IV	35	40
L13	L14	66 - 70	IV	35	40
L14 - -	L15	71 - 75	V	40	45
L15	L16	66 - 70	IV	35	40
L17 - -	L18	66 - 70	IV	35	40
L18	L19	71 - 75	V	40	45
L19 - -	L20	66 - 70	IV	35	40
L21	L22	66 - 70	IV	35	40
L23	L24	66 - 70	IV	35	40
L25 - -	L28	66 - 70	IV	35	40
L26 - -	L27	71 - 75	V	40	45
L27	L28	66 - 70	IV	35	40
L29	L30	66 - 70	IV	35	40

(Die Spalten 2-5 der Tabelle sind ein Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8, Ausgabe November 1989)

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

11.3 Offenbare 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.

11.4 Bei Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen und Betriebswohnungen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V oder höher besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

11.5 Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im WA 1.2, WA 4.1, WA 4.2 und WA 5 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch graue Begleitlinie \\\\\\\\ gekennzeichneten Baugrenzen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenze in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit und 55 dB(A) tags aus Gewerbelärm nicht überschritten wird. ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. 503)).

11.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 11.1 bis 11.4 zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

11.7 Maßnahmen bei Tiefgaragen:
a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie beginnend - eingehaust werden. 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) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption DLa > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden.

b) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

c) Für alle übrigen Tiefgaragenrampen gilt: Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa > 8 dB auszuführen.

d) Im Baugebiet MI sind Tiefgaragenrampen vollständig in die Gebäude zu integrieren.

e) Für Tiefgaragen mit bis zu 200 Stellplätzen ist um die Lüftungsschächte ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m zu wahren. Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Rampe zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen von neu zu errichtenden Gebäuden darf 5 m nicht unterschreiten.

f) Tiefgaragen mit mehr als 200 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

12.1 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 ist solange unzulässig, bis die Bebauung des der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 bis zu einer Höhe von mindestens 52,70 m ü. NN und WA 4.1 bis zu einer Höhe von mindestens 52,40 m ü. NN im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise und durchgehend geschlossen gemäß der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach Punkt 7 dieser textlichen Festsetzungen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge des Baugebietes WA 1.2 entlang der Planstraße C1 und des Baugebietes WA 4.1 entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Ostseite fertiggestellt worden sein.

12.2 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist solange unzulässig, bis die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 4.1 bis zu einer Höhe von mindestens 52,40 m ü. NN und WA 4.2 bis zu einer Höhe von mindestens 51,90 m ü. NN im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise und durchgehend geschlossen gemäß der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach Punkt 7 dieser textlichen Festsetzungen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge der Baugebiete WA 4.1 und WA 4.2 entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Ostseite fertiggestellt worden sein.

12.3 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auf dem Teil der überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 5, der zur Mindener Straße orientiert ist, ist solange unzulässig, bis die Bebauung im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise des WA 5 bis zu einer Höhe von mindestens 51,70 m ü. NN und durchgehend geschlossen gemäß der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach Punkt 7 dieser textlichen Festsetzungen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge des Baugebietes WA 5 entlang der Planstraße C2 mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Ostseite fertiggestellt worden sein.

12.4 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen auf dem Teil der überbaubaren Fläche des Mischgebietes MI, der zur Mindener Straße orientiert ist, ist solange unzulässig, bis die Bebauung im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise des MI bis zu einer Höhe von mindestens 51,80 m ü. NN und durchgehend geschlossen gemäß der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach Punkt 7 dieser textlichen Festsetzungen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge des Baugebietes MI entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Ostseite fertiggestellt worden sein.

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

13.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² der zu begrünenden Fläche ist ein Laubbaum II. Ordnung (20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Bäume II. Ordnung sind z.B. Feldahorn, Rotahorn, Hainbuche, Baumhasel, Amberbaum, Zierapfel in Sorten, Vogel-Zierkirsche, Zierkirsche in Sorten, Mehlbeere in Sorten.

13.2 Tiefgaragenbegrünungen
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 fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 13.1 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

13.3 Dachbegrünungen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe unter Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare 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 Fotovoltaikanlagen.

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

14.1 In allen Baugebieten sind an den nach Osten oder Westen ausgerichteten Gebäudefassaden fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Mögliche Quartiere sind Fledermauskästen, Fledermausbretter, in die Fassade integrierte Formsteine, vorgehängte Fassadenelemente oder eine entsprechende Ausbildung der Dachattika. Je Gebäude sind an den nach Satz 1 bestimmten Fassadenseiten oberhalb des 1. OG mindestens 2 Quartiere nachzuweisen.

15. Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

15.1 Einfriedungen
In den Baugebieten WA 1.1, WA 2, WA 3 und WA 5 sind Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Mindener Straße nur als Mauern oder lebende Hecken zulässig. Die Hecken oder Mauern dürfen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 eine Gesamthöhe von maximal 0,60 m bezogen auf die Geländeoberkante der privaten Grundstücksfläche an der Grundstücksgrenze haben. In den Baugebieten WA 1.1 und WA 5 ist eine Gesamthöhe der Hecken oder Mauern von 1,30 m zulässig, bezogen auf die Geländeoberkante der privaten Grundstücksfläche an der Grundstücksgrenze.

15.2 Geländehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Entlang der in der Planzeichnung mit Linie und Pfeilspitzen ICI——CI gekennzeichneten Grundstücksgrenze der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 zur Mindener Straße muss die Geländehöhe der privaten Grundstücke mindestens 0,70 m oberhalb der Höhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen davon sind lediglich Bereiche für Zugänge (Treppen,Rampen, o.ä.) und Zufahrten.

15.3 Dachform und Dachneigung
In den Baugebieten MI und WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3, WA 4.1 WA 4.2 und WA 5 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

15.4 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten
Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

II. Kennzeichnung

Altlasten
Im Plangebiet liegen die Altstandorte AS 9936 und AS 9933 vor sowie die Altablagerung AA 303.
Aufgrund der Auffüllungen und der bislang festgestellten lokalen Auffälligkeiten sind die Bereiche der Altstandorte mit dem Katasternummern AS 9936 und AS 9933 sowie die Altablagerung AA 303 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Flugsicherung
Das Plangebiet liegt überwiegend im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz innerhalb des Anflugsektors der Start- und Landebahn 15/33. Die Zustimmung bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt zwischen 123 m ü. NN im nordöstlichen und 134 m ü. NN. im südlichen Bereich.

IV. Hinweise

Archäologische Bodenfunde
Im Plangebiet ist mit Bodenfunden aus vorgeschichtlicher bis mittelalterlicher Zeit zu rechnen. Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

Grundwasser
Der höchste Grundwasserstand seit 1975 ist mit 33,74 m ü. NN (Grundwasserstand von 1981) festzustellen.

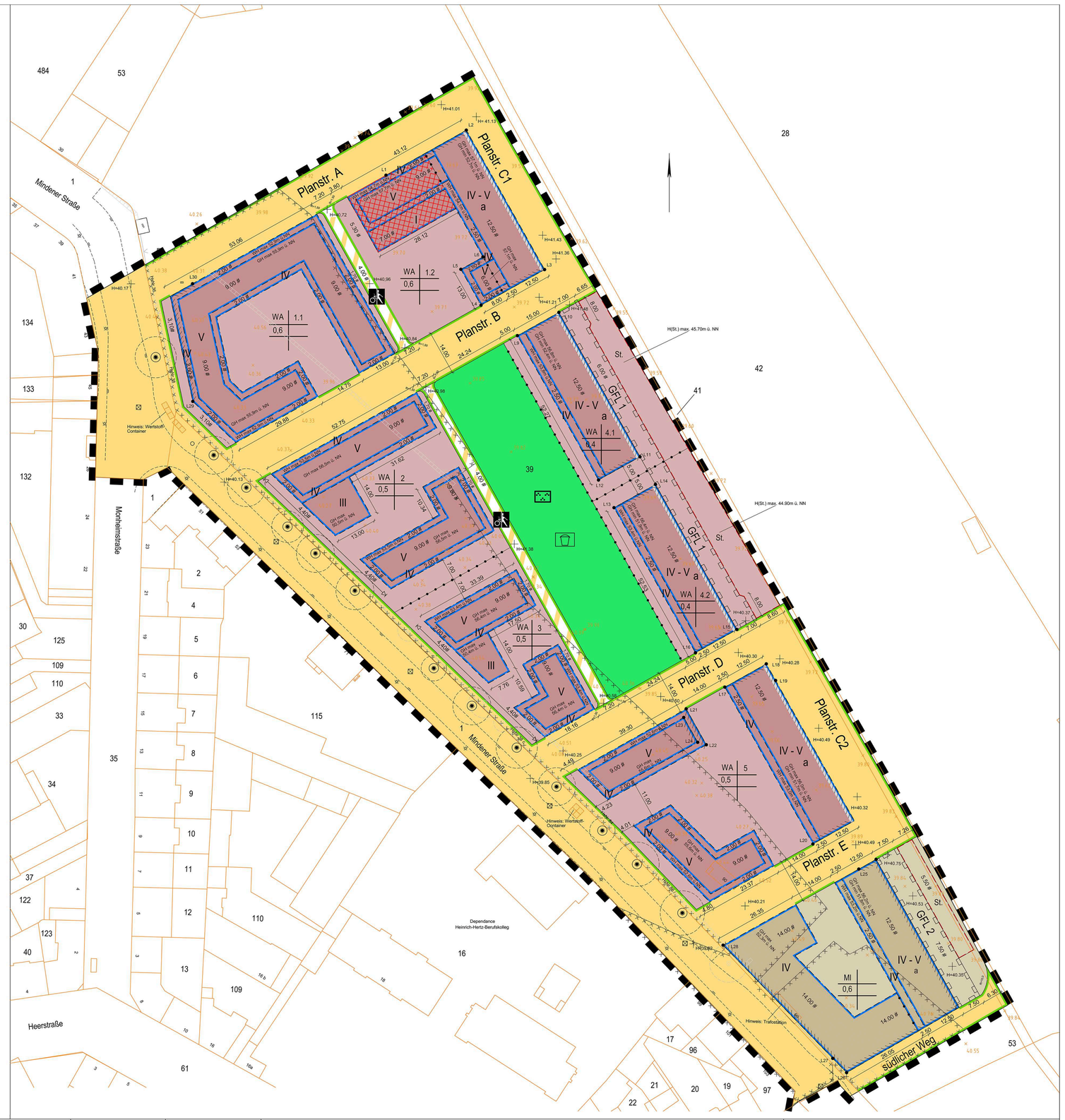
Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Tiefgaragen- und Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 13.2 und 13.3 sind gemäß der "FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008 auszuführen. (FFL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Rückenstützen und Böschungen
Die im Rahmen des öffentlichen Straßenbaues notwendigen Fundamente und Rückenstützen der Straßenrandbegrenzungen und Beleuchtungsanlagen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig. Notwendige Böschungen zur Angleichung der Höhenunterschiede im Rahmen des öffentlichen Straßenbaues der Ortsumgehung Oberbilk sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zulässig.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5675/039 und Nr. 5675/009.



PLANUNTERLAGE. Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stadt der Planunterlage: Dezember 2014 Koordinatensystem: ETRS

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer — 10 47
Gemarkungsgrenze — Flurgrenze — Flurstücksgrenze — Gebäudegrenze — Mauer, Zaun, Bordkante usw. — Bundesstrasse mit Nummer B 326 — Landstraße mit Nummer L 2306 — Kreisstraße mit Nummer K7 — Wirtschafts- und Industriegebäude — Garage — Arkade, Durchfahrt, offene Halle — Baum — Bestandshöhen × 40.32

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — Baulinie — Baugrenze — Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen — Abgrenzung unterschied. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise — Abgrenzung unterschied. Bauweise
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. III. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)
1. Bestandzahl Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche

Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z. B.	III
zwingend Minder- und Höchstmaß	z. B.	III
	z. B.	III - IV
Grundflächenzahl	z. B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z. B.	1,0
Baumassenzahl	z. B.	9,0
Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Maximale Wandhöhe	bezogen auf Meter über NN	GH WH min WH max

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise gem Nr. 7 der textlichen Festsetzungen	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) — St.
Flächen für Kindertagesstätte gem. Nr.1 der textlichen Festsetzungen — KT
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 11.1 der textlichen Festsetzung — L1 L2
L1,2,3 usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 11.2 der textlichen Festsetzung — L1
Höhenfestsetzung Geländehöhe der privaten Grundstücksfläche gemäß. Nr. 15.2 der textlichen Festsetzungen — 40
Firstrichtung — SD
Satteldach — FD
Flachdach — Dn
Dachneigung — PD
Pultdach
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) — F. f. G.
GFL 1, GFL 2 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Nr. 9 der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — [F]
Arkade, Durchfahrt u. ä. überbaut
Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt Höchstwert z. B.
H(St.) max. 44.90m ü. NN
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch, ggf. mit Schutzstreifen z. B. FG = Ferngasleitung
oberirdisch
unterirdisch
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
Parkanlage — [P]
Spielplatz — [Sp]
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
z. B. Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hinweise
Höhe nach Straßenplanung — H=40.28
Bestandsbäume mit Krone
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Bereich für Fußgänger und Radfahrer
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme

Angefertigt: Düsseldorf, den 12.05.2015
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Plangrundlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 12.03.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
61/12 - B - 03/012 Düsseldorf, den 14.05.2015 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 10.03.2008 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 04.12.2008.
61/12 - B - 03/012 Düsseldorf, den 14.05.2015 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 13.05.2015 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/012 Düsseldorf, den 14.05.2015 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 22 vom 30.05.2015 in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 09.07.2015 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/012 Düsseldorf, den 10.07.2015 — 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.
61/12 - B - Düsseldorf, den — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ auf Änderung und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - Düsseldorf, den —