

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baunetzbuch (BaunB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1722), der Baunetzbuchverordnung (BaunBV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1148) und der Bekanntmachung des Land Nordrhein-Westfalen (Baun NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 257 / SOV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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 ausstehenden Stelle bereit gehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1. Bauelemente

1.1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4.1 V. m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen.

- Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung dienenden Läden
 - Schank- und Spielwirtschaften
 - Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Betriebs- und Gewerbebetriebs
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die Höhenlage der Unterkante von Fundamenten ist wasserwirtschaftlichen Erfordernissen unterworfen. Die natürlichen Deckschichten müssen in einer Mindestmächtigkeit von 0,5 m erhalten bleiben.

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen 1-9 ergeben sich folgende Einbindetiefen:

Flächen Nr.	max. zulässige Einbindetiefe (m ü. NN)
1	33,6
2	34,0
3	33,4
4	33,3
5	35,2
6	34,3
7	33,3
8	33,4
9	33,6

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit wissenschaftlich nachgewiesen wird, dass eine Mindestmächtigkeit der natürlich gewachsenen Deckschichten von 0,5 m erhalten bleibt.

2. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 46,7 m ü. NN betragen. Es können Ausnahmen für technische Aufbauten, wie z.B. Fotovoltaikanlagen, erteilt werden.

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

In den östlichen beiden Baugebieten WA 2, in denen eine abweichende Bauweise („a“) festgesetzt ist, sind die Baukörper als durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird
 - nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 3 m überschritten wird
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

61. In den Baugebieten WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
62. In den Baugebieten WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

61. Die als G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.
62. Die als GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

7.1. An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur (IIII) und Nummerierung gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, 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- und Umbauten einzuhalten sind.

Die Schallschuttmassive der Außenwände 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 einerlei Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen dem benannten Lärmpegelbereich Schallschuttmassive (erforderliches $R_{w,ext}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	maßgebliche Außenlärmpiegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohn- und Schlafräumen in Behältergebäuden, Unterrichts- und Unterrichtsräumen und in öffentlichen Gebäuden (erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB)	Büro- und ähnliche Räume (erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB)
L1 - L2	66 - 70	IV	40	35

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

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Überwachungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Lärmschutzmaßnahme bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallschuttmassive des Außenbauteils (erf. $R_{w,ext}$) nicht unterschritten wird.

7.2. An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (IIII) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen stehen, ist im 2. Obergeschoss der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

7.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 8 m über Geländeoberkante müssen den Anforderungen der ZTV-Lärm 02 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu befolgen bei der FGSV Nr. 100, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung $R_{w,ext}$ von 24 dB gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu leisten. Versprünge der Lärmschuttwand sind bis zu zwei Metern zulässig.

7.4. An Gebäudefronten, die an den Baulinien stehen, ist in allen Geschossen der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

7.5. Sofern die Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß Nrn. 7.2 bis 7.4 vollständig umgesetzt werden, sind die Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß Nr. 7.1 einzuhalten.

8. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)

8.1. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen 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 Hinweis).

8.2. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind 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.

8.2. In den Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

8.3. In der südlich der Lärmschutzwand gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine strukturreiche Mischvegetation anzupflanzen.

8.4. Auf den durch Planzeichnung gekennzeichneten Standorten für anzupflanzende Bäume sind Laubbäume (z.B. Spitzahorn oder Kaiserlinde) als 4 x verjüngter Solitärbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben muss je Baumstandort mindestens 8 m² betragen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausbauplanung verschoben werden.

8.5. Alle Begrünungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Hinweis:
Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde (Gärten-, Friedhöfe- und Forstamt) abzustimmen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn)

9. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzwände gemäß Festsetzung Nr. 7.3 errichtet worden sind.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, sofern die Einhaltung der immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 58 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vom Erdgeschoss bis einschließlich 2. OG an den Straßen abgewandten Fassaden in WA 1 und an allen Fassaden in WA 1 sichergestellt ist.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf innerhalb des sog. 6-km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bockum/Wittlar, Kaiserwerth und Wittlar-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) sind zu beachten.

Hinweis:
Gemäß den Vorgaben des zuständigen Fachamtes können im Bauantragsverfahren bei der Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades der Flächen (Wohnfläche, Zufahrten und Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belüfteter Bodenschicht zu 10%, grobkörniges Pflaster mit belüfteter Bodenschicht zu 30%. Für nicht belüftete Flächen (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Verleckerfähiges Pflaster oder Splittputzplaster zu 30%, Holzterrassen zu 50%.

III. Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet liegt ein minimaler Grundwasserflurabstand von 1-2 m, in manchen Bereichen von 2-3 m vor. Bei einer mittleren Geländeoberhöhe von ca. 34,5 m ü. NN können die Grundwasserstände Werte bis 33,5 m ü. NN erreichen. Die hohen Grundwasserstände und das drückende Grundwasser sind bei der Planung zu beachten.

2. Altstandorte und Altablagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster-Nr. 6663. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X) gekennzeichnet.

3. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen.

4. Artenschutz

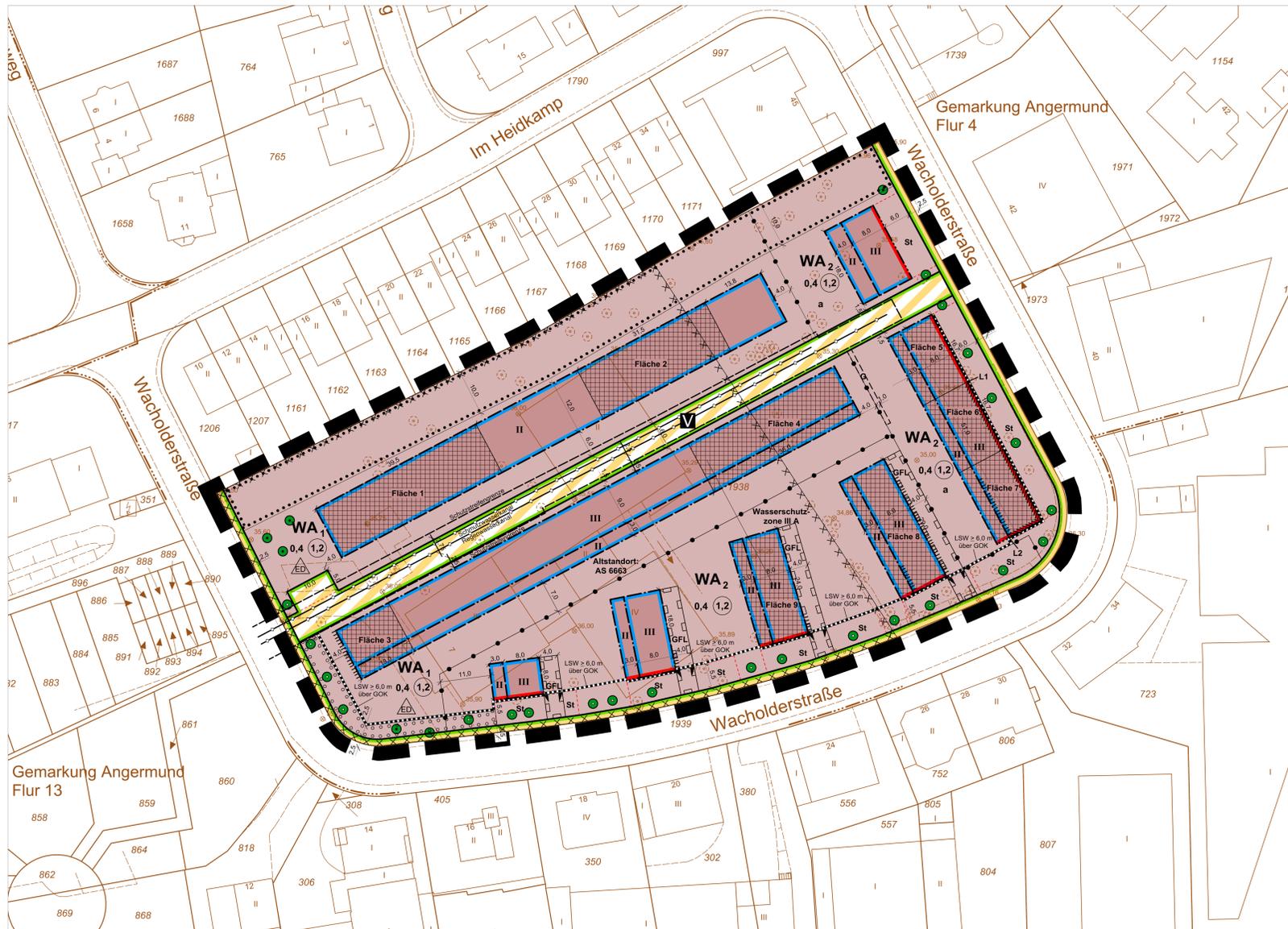
Im Rahmen von Abruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, auf Sommerquartiere von Flederläufern zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren von Flederläufern während Abrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumaßnahmen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

5. Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LWVG (Beseitigung von Niederschlagswasser) Absatz 2 legt die Stadt Düsseldorf fest, das Plangebiet in Form einer Trennkanalisation abwasser technisch zu erschließen und das Niederschlagswasser über die vorhandene äußere Erschließung in ein Gewässer (Angerbach) einzuleiten.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Flächen- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch dieses Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr.: 5487/01.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: September 2015 Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32N	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß Baunetzbuchverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	1. Kleinstellungsgebiet 2. reines Wohngebiet 3. allgemeines Wohngebiet 4. besonderes Wohngebiet 5. Dorfgebiet 6. Kerngebiet 7. Mischgebiet 8. Gewerbegebiet 9. eingeschränktes Gewerbegebiet 10. Industriegebiet 11. Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse Hochstgrenze z.B. III Zwischengrenze z.B. III-IV Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschossflächenzahl z.B. 0,4 Baumassenzahl z.B. 0,4 Gebäudehöhe z.B. 11,0 Eingriffswandhöhe z.B. 2,0 Maximale Wandhöhe z.B. 2,0	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe über NN Außenkante Tiefgarage ggf. mit Höhenangabe (§ 8 BauNVO)
Gemarkungsgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle				z.B. Firstrichtung Satteldach Flachdach Dachneigung Pultdach Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) bei schmalen Flächen Lärmschutzwand über Geländeoberkante (LSW über GOK) Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 8 BauNVO)
Flurstücksgrenze	Baum				Verkehrsfachflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.1 der textlichen Festsetzung L _{2,3} usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.2 der textlichen Festsetzung L _{2,3} usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)	Geländehöhe				Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauNVO) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauNVO) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauNVO)
Bundesstraße mit Nummer					Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) z.B. Einfahrtsbereich Nachrichtlich übernehmen: vorh. Ver- und Entsorgungslösungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen oberirdisch Flächenkennzeichnung gem. Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen
Landstraße mit Nummer					
Kreisstraße mit Nummer					
Angemeldet: Düsseldorf, den	Der Ratsschaussch für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Aufstellung der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsschaussch für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat nach § 3 Abs. 1 BauNVO durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am	Der Ratsschaussch für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO nach öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. in der Zeit vom einschließlich ausgearbeitet.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	6112 - B - 05006 Düsseldorf, den	6112 - B - 05006 Düsseldorf, den	6112 - B - 05006 Düsseldorf, den	6112 - B - 05006 Düsseldorf, den	6112 - B - 05006 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 05/006

Nördlich Wacholderstraße

Maßstab: 1:500

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m