

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1540) 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 Artikel 2 des Gesetzes 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 auslegenden Stelle bereit gehalten.

### I. Textliche Festsetzungen

#### 1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1-7) (§ 4 I V. m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### 2. Mischgebiet (MI) (§ 6 I V. m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
  - Geschäfte- und Bürogebäude,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorf Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erzeugung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
  - Vergnügungsalben,
  - Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

#### 3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) (§ 8 I V. m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind
- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind
- Tankstellen,
  - Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Lagerhäuser,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Vergnügungsalben,
  - Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
  - Einzelhandelsbetriebe.

#### 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

#### 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

Düsseldorfer Sortimentsliste	Maßstab	Lämpgebereich	Außenräume in Wohnungen	Büroräume
gekennzeichnete Abschnitte	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 2 - L 3	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 - L 5	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 9	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35
L 12 - L 13	66 - 70	IV	40	35
L 13 - L 14	66 - 70	IV	40	35
L 14 - L 15	66 - 70	IV	40	35
L 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	66 - 70	IV	40	35
L 17 - L 18	66 - 70	IV	40	35
L 18 - L 19	66 - 70	IV	40	35
L 19 - L 20	66 - 70	IV	40	35
L 20 - L 21	66 - 70	IV	40	35

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

Sortimente mit Zentrenrelevanz
1 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)
1.1 Nahrungsmittel
1.2 Pharmazeutika, Reformen
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik
1.5 (Schnitt-)Blumen
1.6 Zeitungen, Zeitschriften

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
2 Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)
2.1 Personlicher Bedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren, Schuhe
2.1.2 Parfum- und Kosmetikartikel
2.1.3 Uhren, Schmuck
2.1.4 Sanitärwaren
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel
2.2.2 Haus- und Gartengeräte (Gartengeräte und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handwerksmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrogerätee
2.2.5 Kunst-, Bild-, Künstlererbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galerienwaren und Geschenkartikel

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
3 Baumaterialien
3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)
3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollkäten, Markisen etc.)
3.3 Installationsmaterial (elektro, Sanitär, Heizung, Ofen etc.)
3.4 Bad- und Sanitärerichtungen
3.5 Farben, Lacke, Tapeten
3.6 Bauzubehör
3.7 Beschläge und Eisenwaren
3.8 Werkzeugzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
4 Gartenspezifische Kernsortimente
4.1 Gartenbedarf
4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
4.1.2 Pflanzgefäße
4.1.3 Gartengeräte
4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
4.1.5 Pflanzenschutzmittel
4.2 Garteneinrichtungen
4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
4.3 Garten und Balkonmöbel

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
5 Möbel
5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
5.2 Büromöbel und Büromaschinen
5.3 Stützgerätee für den Haushalt
5.4 Beleuchtungsgeräte und Lampen
5.5 Teppichböden und Teppiche
5.6 Kinderwagen

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
6 Fahrzeug- und Fahrrad
6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradunfallsbekleidung und Zubehör), Anhänger
6.2 KFZ-Teile und -Zubehör
6.3 Boote und Zubehör
6.4 Fahrräder und Zubehör

Sortimente ohne Zentrenrelevanz
7 Büroartikel, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Güter

#### 6. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNVO, V. m. § 86 BauO NRW)

##### 6.1 Grundflächenzahl

In den Baubereichen 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.

##### 6.2 Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2 m überschritten werden. Sie sind mindestens 2 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhäusen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind ebenfalls mindestens 2 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Treppenhäuser und Fahrstuhlhäuser können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbauten Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zugelassen werden.

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

#### 7. Bauweise (§ 22 BauNVO)

7.1 Im WA 7 sowie dem MI und GEe 1 ist bei abwechselnder Bauweise eine durchgehend geschlossene Bebauung jeweils innerhalb der überbauten Flächen in allen Vollgeschossen zu errichten.

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

8.1 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlage, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsleiter und der Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlage, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsleiter und der Entsorgungsträger zu belasten.

8.3 Die im Plan mit GF 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Ein Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

8.4 Die im Plan mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### 9. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA 7 ist im maximal V-geschossigen Gebäudeteil eine Wohnungszu-/Fertigstellung so lange unzulässig bis der als Schutzmaßnahme dienende, maximal V-geschossige Gebäudeteil entlang der Witzelstraße errichtet ist.

#### 10. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

10.1 An Gebäudeteilen, die in den durch Nummerierung und Schrägstrich (//) gekennzeichneten Baugruppen oder Baubereichen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmgebietsverordnung DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 28.10.1990) 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 Lärmgebietsbereichen 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 den benannten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (erforderliches R<sub>w</sub>) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	Maßgebender Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmgebietsbereich (dB(A))	Außenräume in Wohnungen	Büroräume
			(dB(A))	(dB(A))
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 2 - L 3	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 - L 5	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 9	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35
L 12 - L 13	66 - 70	IV	40	35
L 13 - L 14	66 - 70	IV	40	35
L 14 - L 15	66 - 70	IV	40	35
L 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	66 - 70	IV	40	35
L 17 - L 18	66 - 70	IV	40	35
L 18 - L 19	66 - 70	IV	40	35
L 19 - L 20	66 - 70	IV	40	35
L 20 - L 21	66 - 70	IV	40	35

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

#### 10.2 Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmgebietsbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A), er<sub>1/1</sub> für Wohnräume 35 dB, er<sub>1/1</sub> für Bürosräume 30 dB).

#### 10.3 Bei Außenräumen in Wohnungen und Überdachungsanlagen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmgebietsbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmgebietsbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftschutz bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (er<sub>1/1</sub>) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftschutzrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem sie zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmgebietsbereich III gibt.

#### 10.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen in 10.1 bis 10.3 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

#### 10.5 Im WA 1 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch graue Balkenlinien ( ) gekennzeichneten Baugruppen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugruppen in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Außenräumen in Wohnungen nur zulässig, wenn auf Basis eines Fachgutachtens mindestens ein Fenster gemäß, das durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA Lärm (1989) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit und 50 dB(A) tags aus Gewerbellärm nicht überschritten wird. (\*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1988 (GMBl. 50/3).

#### 10.6 Maßnahmen bei Tiefgaragen

a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenseitigen Baugrenze oder Baufinie beginnend - einseitig werden. Die Schallschutzhäuser müssen hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der TA Lärm 08 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Schallschutzhäusern an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption D<sub>1,0</sub> > 0,8) und schalldämmend (Schalldämmung D<sub>1,0</sub> > 24 dB) ausgeführt werden.

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

c) Für alle übrigen Tiefgaragenanlagen 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 D<sub>1,0</sub> > 0,8 auszuführen.

d) Für Tiefgaragen mit bis zu 200 Stellplätzen ist an die Lüftungsanlagen ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m zu wahren. Der Abstand zwischen Lüftungsöffnungen und Rampen zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen von neu zu errichtenden Gebäuden darf 5 m nicht unterschreiten.

e) Tiefgaragen mit mehr als 200 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu eröffnen. 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.

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

Fassadenquartiere für Fledermäuse in den Baubereichen sind an 50% der Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Je angefangene 50 laufende Meter der nach Satz 1 errichteten Fassadenlänge ist 1 Quartier nachzuweisen.

#### 12. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturellen Mischung aus Laubbäumen, Laubbäumen und bodendeckender Pflanzung dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind weiterhin je mindestens 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbau (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) gemäß Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) mit einem Stammumfang (STU) 10-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Im Mischgebiet (MI) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und 2) sind weiterhin je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbau (Endhöhe zwischen 12 bis 18 m) gemäß Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans (GOP III) mit einem Stammumfang (STU) 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

12.2 Dachbegrünung Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 18° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben, siehe Hinweise, Punkt 7) entsprechen.

Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

12.3 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen Auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden, eine Vegetationsschicht bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzugleich einer Drainschicht aufzubauen. Für Baumplanungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzugleich einer Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzbare Substratvolumen muss mindestens 25 m<sup>3</sup> je m<sup>2</sup> betragen.

Das Bodensubstrat muss dem FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben, siehe Hinweise, Punkt 7) entsprechen.

12.4 Eingrünung von Müllentorgungsanlagen Müllentnahmestellen und Mülltonnenstände auf den Baugrundstücken sind mit geschrittenen Laubbäumehecken (3-4 Pflanzen / lfm) oder Strauchpflanzungen nach Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Mülltonnenammelplätze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit geschrittenen Laubbäumehecken (3-4 Pflanzen / lfm) nach Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

Dachformen und Dachneigung Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

#### 14. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenbelastung Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

III. Hinweise

#### 1. Bodenkennzeichnung Bei Erdöffnungen im Plangebiet wird auf die Maßstäbe und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenformen gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

#### 2. Abwasserbeseitigung Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal Witzelstraße / Aufm Hünenkamp zuzuleiten.

#### 3. Kampfmittelbeseitigung Die Abgabe von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen und der Nachweis der Kampfmittelfreiheit zu erbringen. Die Durchführung der Überprüfung auf Kampfmittel und die Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

#### 4. Artenschutz Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren für Fledermäuse (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abstricharbeiten sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Rückbaummaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

Geeignete Fledermauskästen an Fassaden sind:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbrüter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder einbausteine
- Spaltenhöhlen hinter Fassadenverkleidungen
- Ablaubbildung von Fassaden mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

#### 5. Grünordnungsplan Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Baubereichen konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhöfs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

#### 6. Technische Infrastruktur In allen Straßen bzw. Gehwegen müssen geeignete und ausreichende Tassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für Kommunikationsanlagen eingeplant werden.

Bei Baumplanungen ist das Merkblatt über Baumanordnungen und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Rohrliegebestandsplänen muss mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Ggf. ist die Lage der Leitungen vor Ort festzustellen.

#### 7. Begrünungen Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 für die Ansaat der Rasen- und Mieswälder DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungsphase (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Danach ist eine 2-jährige Entlassungsphase (2. + 3. Pflegejahr) nach DIN 18919 als Bestandteil der Pflanzarbeiten vorzusehen.

Die Begrünungen sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 12.2 und 12.3 sind gemäß den jeweils aktuellen FLL-Richtlinien (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumplanungen“ (Teil 1 und 2)

- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“

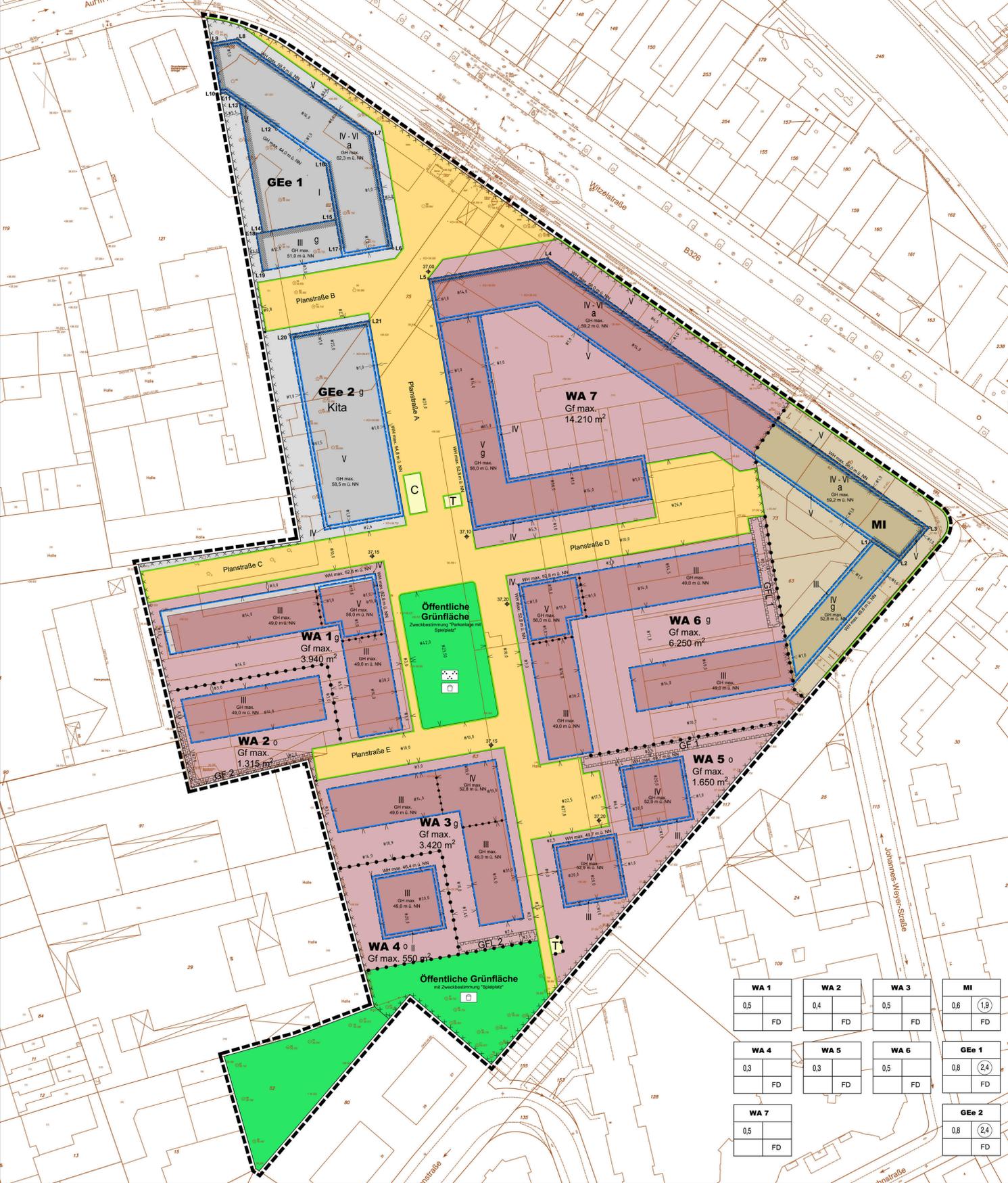
Es sind die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40-51). Darüber hinaus sind die Wuchsbegrenzungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

#### 8. Luftreinhaltung und Umweltzone Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Luftreinhaltungsgebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

#### 9. Altstandorte und Altlagernungen Gemäß dem Altstandortkataster der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kapstern-Nrn. 624 (teilweise) und 8746.

#### IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern: 547428 (Bebauungsplan) 547428 (Durchführungsplan)



Code	Value	Code	Value	Code	Value		
WA 1	0,5	WA 2	0,4	WA 3	0,5	MI	0,6
WA 4	0,3	WA 5	0,3	WA 6	0,5	GEe 1	0,8
WA 7	0,5					GEe 2	0,8

PLANNERTLAGE: Stadtkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlagen: Dezember 2015 Koordinatensystem: Gauß-Krüger	Grenze des dünnlichen Außenbereichs Baulinie Baugrenze Strassenbegrenzungslinie Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unerschlossener Anlagen, Fahrwege Maß der Nutzung / Bauweise Grenze des Strassenbegrenzungsbereichs Wann die Strassenbegrenzungslinie mit der Baulinie übereinstimmt, ist die Baulinie der				