

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. **Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 1.4) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI 1.1 bis MI 1.6) (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte,
- sonstige Gewerbebetriebe soweit es sich um Betriebe handelt, mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen sowie um Bordelle oder bordellartige Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Im MI 1.2 – Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss ausschließlich eine Kindertagesstätte zulässig.

2. **Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)**

- 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

- 2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten MI 1.4 und MI 1.5 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 1.2, MI 1.2 und MI 1.6 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.4 und MI 1.1 durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

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

- 3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) bzw. Gebäudehöhe (GH) sowie der festgesetzten maximalen Höhe (H max.) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Wandhöhe (WH) ist die Schnittkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut maßgeblich.

- 3.2 Die festgesetzte GH max. darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden.
Abweichend hiervon dürfen Antennen im Mischgebiet MI 1.2 die festgesetzte GH max. um 7,0 m überschreiten.
Überschreitungen der festgesetzten GH max. durch Umwehungen, Absturzsicherungen oder Brüstungen nach Landesbauordnung NRW um bis zu 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.3 Im Mischgebiet MI 1.2 darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 46,5 m über NHN im Bereich der mit A gekennzeichneten überbaubaren

Grundstücksfläche durch eine Bedachung bis zu einer maximalen Höhe von 61,0 m über NHN überschritten werden.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI 1.2 wird die abweichende Bauweise (a) dadurch bestimmt, dass auf der festgesetzten Baulinie ohne seitlichen Grenzabstand auf die Grundstücksgrenze zu bauen ist.

Im Mischgebiet MI 1.3 wird die abweichende Bauweise (a) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen bestimmt.

5. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

5.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in allen Baugebieten durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Im Bereich von mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind Terrassen unzulässig.

5.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 sowie im Mischgebiet MI 1.4 bis MI 1.5 durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,6 m und maximal auf 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI 1.6 durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,6 m und maximal auf 3/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet MI 1.1 bis MI 1.2 durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,6 m und maximal auf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

5.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 und im Mischgebiet MI 1.1 bis MI 1.2 und MI 1.4 bis MI 1.6 durch

untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände, Treppenträume und Erker um bis zu 1,5 m und in Summe auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Bei Auskragung von untergeordneten Bauteilen in den öffentlichen Straßenraum ist eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m zu gewährleisten.

- 5.4 Die festgesetzten Baulinien dürfen im Mischgebiet MI 1.3 durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von 2 m und maximal auf 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
- 5.5 Die festgesetzten Baulinien dürfen im Mischgebiet MI 1.3 durch untergeordnete Bauteile wie Eingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker um bis zu 1 m und in Summe auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
- 5.6 Die zur Ulmenstraße orientierte festgesetzte Baulinie darf im Mischgebiet MI 1.3 durch Treppenträume und/ oder Aufzugsanlagen um bis zu 3 m und in Summe auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.
- 5.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 bis WA 1.4 und im Mischgebiet MI 1.4 muss ein oberstes sechstes Geschoss (kein Vollgeschoss), das an einer mit Zacken ($\triangle\triangle\triangle\triangle$) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser steht, auf 3/4 der jeweiligen Fassadenbreite um mindestens 1,0 m von der Hauptfassade des Gebäudes zurücktreten.
- 5.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2, WA 1.4 und im Mischgebiet MI 1.6 muss ein oberstes sechstes Geschoss (kein Vollgeschoss), das an einer mit Doppelzacken ($\nabla\nabla\nabla\nabla$) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser steht, auf 1/2 der jeweiligen Fassadenbreite um mindestens 1,0 m von der Fassade des Gebäudes zurücktreten.
- 5.9 Tiefgaragen sowie ihre Lüftungsbauwerke und ihre Zu- und Ausfahrtsbereiche inklusive Einhausung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Tiefgaragen unzulässig.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9.6 sind zu beachten.

- 5.10 Die mit B gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche Fläche (im MI 1.5) darf in einer Höhe zwischen 49,0 m und 55,0 m über NHN durch Tragkonstruktionen und/ oder Seile auf maximal 10 % der jeweils zugeordneten Grundstücksfläche überbaut werden.

6. **Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

- 6.1 Im Mischgebiet MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.4 bis 1.6 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 ist für Gebäudefronten, die an den in grauer Farbe (■) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, für die Ermittlung der Abstandsflächen die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Höhe H anzusetzen. Gleiches gilt für vortretende Gebäudeteile im Sinne der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.2 und Ziffer 5.3 sowie für in geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze vortretende Gebäudeteile im Sinne des § 23 BauNVO.

Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

- 6.2 Im Mischgebiet MI 1.3 ist für von der festgesetzten Baulinie vortretende Gebäudeteile im Sinne der textlichen Festsetzungen Ziffer 5.4, Ziffer 5.5 und Ziffer 5.6 für die Ermittlung der Abstandsflächentiefen $0,0 H$ anzusetzen. Dies gilt auch für in geringfügigem Ausmaß von der Baulinie vor- oder zurücktretende Gebäudeteile im Sinne des § 23 BauNVO.

Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

- 6.3 Im WA 1.1 ist für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe von Balkonen $0,0 H$ anzusetzen. Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist nicht anzuwenden.

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

- 7.1 Oberirdische Stellplätze sind im Mischgebiet nur im Bereich der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Fahrradstellplätze sind allgemein zulässig.
- 7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Baugebieten unzulässig.

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

- 8.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht ist für die festgesetzten Pflanzgebotsflächen P2 ausgenommen.
- 8.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Unterhaltungs- und Pflegeunternehmen der öffentlichen Grünfläche zu belasten.

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

Schutz vor Verkehrslärm

- 9.1 Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführte Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

- 9.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) verfügt.
- 9.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.
- 9.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 9.1 nicht unterschritten wird.
- 9.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Ziffer 9.1 bis 9.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, sofern das Gutachten im Baugenehmigungsverfahren keine neuen Umstände aufzeigt.

- 9.6 Bei Tiefgaragen sind im Falle von mechanischen, ebenerdigen Abluftanlagen folgende Abstände einzuhalten:
- Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) muss mindestens 5 m betragen.
 - Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ist ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1,0 m Breite zu gestalten (z.B. mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie beispielsweise Feuerdorn oder Berberitze).
 - Sitzgelegenheiten (z.B. Bänke) auf Lüftungsöffnungen sind unzulässig.

10. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

10.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Ausgenommen sind im Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2 nicht bebaute Flächen die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

10.2 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung oberirdischer Stellplatzflächen im Mischgebiet MI 1.2 sind innerhalb der mit St festgesetzten Fläche mind. 6 Laubbäume 2. Ordnung mit mittelbreiter Krone (Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Wiesenkreuz – Pflanzgebot P1

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 ist auf 95 % der Fläche eine Rasenvegetation anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind im Bereich des Wiesenkreuzes (Pflanzgebot P1) mit einer mindestens 1,0 m dicken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

10.4 Baumpflanzungen – Baumsaum – Pflanzgebot P2

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 sind je 250 m² angefangene Grundstücksfläche 2 Laubbäume 2. Ordnung und 4 Laubbäume 3. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

10.5 Baumpflanzungen - Grundstücke

Im Mischgebiet MI 1.4 und MI 1.5 ist je 200 m² angefangene Grundstücksfläche 1 Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Mischgebiet MI 1.6 ist je 800 m² angefangene Grundstücksfläche 1 Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind je 550 m² angefangene Grundstücksfläche und im WA 1.2 je 750 m² angefangene Grundstücksfläche je 1 Laubbaum 2. Ordnung (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei bleiben die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot P1 und Pflanzgebot P2) festgesetzte Bereiche sowohl bei der Ermittlung der Grundstücksfläche als auch bei der Ermittlung der Baumanzahl unberücksichtigt.

10.6 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen

Abweichend von der textlichen Festsetzung unter Ziffer 10.3 sind Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, sofern diese nicht überbaut sind oder durch Wege und Verkehrsflächen überlagert sind, im Übrigen mit einer mindestens 1,10 m

dicken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich von Baumstandorten sind Tiefgaragen und unterirdische Bauteile mindestens mit einer 1,30 m dicken Substratschicht abzudecken. Das durchwurzelbare Substratvolumen für einen Baum 2. Ordnung muss mindestens 50 m³, für einen Baum 3. Ordnung 30 m³ Substrat betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018 entsprechen (siehe Hinweise).

10.7 Begrünung von Dächern

In allen Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss 40 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Als oberstes Geschoss im Sinne der Begrünungsfestsetzung gilt dieses, wenn die Grundfläche dieses Geschosses mindestens 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Andernfalls sind alle Dachflächen des obersten Geschosses und alle Dachflächen des darunterliegenden Geschosses des betroffenen Baukörpers bis max. 15° Dachneigung intensiv gemäß der Festsetzung zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen, Wege (z.B. zu Wartungs- und Revisionszwecken) und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Ebenfalls ausgenommen sind

- kleine Dachflächenbereiche und Teilflächen des Daches die entweder eine Größe von 7 m² oder eine Tiefe oder Breite von 1,80 m (inkl. Traufstreifen/ Spritzschutz beidseits je 0,50 m) nicht überschreiten,

- die gesamte Dachfläche im Bereich der im MI 1.5 mit einer GH von 45,0 m bis 55,0 m über NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- die mit B gekennzeichnete Fläche.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018 entsprechen.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.1 Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter, die nicht in Tiefgaragen oder Gebäude integriert sind, sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen einzufassen.

11.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,8 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o. g. jeweils maximalen Höhe (Mauern und Zäune in Summe 1,0 m, Mauern und Hecken in Summe 1,8 m) zulässig.

11.3 Technische Anlagen

Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade. Hiervon ausgenommen sind Treppenräume.

Technische Anlagen und Aufbauten dürfen im MI 1.1 und MI 1.2 einen Flächenanteil von 35 %, in den übrigen Baugebieten einen Flächenanteil von

30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

11.4 Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen), e-ink oder e-paper Anlagen
- Kombinationen solcher Anlagen.

Im Mischgebiet MI 1.1 bis MI 1.6 sind folgende Werbeanlagen unzulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Kombinationen solcher Anlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis 0,3 m unterhalb der Attika einer baulichen Anlage zulässig.

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) bleiben von den Festsetzung unberührt.

II. **Nachrichtliche Übernahme**

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Dieser ist ab einer Höhe von 71 m über Normalnull (NN) betroffen. Bauliche Anlagen sowie Kräne und andere erforderliche

Bauhilfsanlagen, welche die genannte Höhe überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 12 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind zu beachten.

III. **Kennzeichnung**

Altstandort 5979

Die als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen befinden sich auf dem Altstandort AS 5979.

IV. **Hinweise**

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

Archäologische Bodenfunde

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

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 (Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn).

Bauwasserhaltung

Bei zukünftigen Bauwasserhaltungen (insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets) kann sich aus den Restbelastungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen ein erhöhter Aufwand ergeben. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist fachgutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche Gegenmaßnahmen sicherzustellen, dass die laufende Grundwassersanierung nicht erschwert, verteuert oder unmöglich wird. Zudem ist gutachterlich zu prüfen und ggf. durch zusätzliche hydraulische Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Verlagerung der Restverunreinigungen in bisher nicht verunreinigte Grundwasserbereiche vermieden wird.

Richtfunkverbindungen 306554121, 306554426

Die Richtfunkverbindungen 306554121 und 306554426 sind inklusive eines horizontalen Schutzkorridors von 30,0 m als hinweisende Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor von 20,0 m bis 50,0 m über Grund. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass z.B. Kräne und Bauhilfseinrichtungen innerhalb dieses Korridors nicht die Richtfunkverbindungen stören.

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:

- Fluchtlinienplan 5579/04
- Fluchtlinienplan 5479/10
- Fluchtlinienplan 5479/14
- Bebauungsplan 5479/32
- Bebauungsplan 5479/65