

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

| Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf) | |
|---|--|
| Sortimente mit Zentrenrelevanz | Sortimente ohne Zentrenrelevanz |
| <p>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p> | <p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) 3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge, Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern</p> |
| <p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf</p> <p>2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik</p> | <p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <p>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</p> <p>4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</p> <p>4.3 Garten und Balkonmöbel</p> |

| | |
|--|--|
| <p>2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel) 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software) 2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Ton-träger, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf</p> | <p>5. Möbel 5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und -maschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper, Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche</p> |
| | <p>6. Fahrzeuge 6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger 6.2 KFZ-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör</p> |
| | <p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</p> |

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

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

**3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)**

Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

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

Grundflächenzahl

Im Plangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihren Ein- und Ausfahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

- im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 1,0 und
- im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**5. Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise

In der mit a (a = abweichende Bauweise) festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche ist eine durchgehend geschlossene Bebauung mit einer Mindestwandhöhe von 52,50 m über NN zu errichten.

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

Überschreitung der Baugrenze

Treppenträume und Fahrstuhlschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Mischgebiet können die festgesetzten Baugrenzen zu straßenabgewandten Gebäudeseiten durch Terrassen, Erker, Balkone oder Altane bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Die Summe der Länge dieser Vorbauten darf 2/3 der Fassadenlänge der straßenabgewandten Gebäudeseite nicht überschreiten.

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

- 7.1** Die im Plan mit F festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
- 7.2** Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Rad Fahrende zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

8. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1** Lärmgrundrisse, doppelte Fassaden (z. B. Lärmschutz-Wintergarten)
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 14 folgende Schalldämmmaße (erforderliche R'w, res) aufweisen:

| In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Lärmpegelbereich | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|--|-----------------------------------|------------------|---|-------------------------|
| | | | erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB | |
| L 1 – L 2 | 66 - 70 | IV | 40 | 35 |
| L 3 – L 4 | 66 - 70 | IV | 40 | 35 |
| L 4 – L 5 | 71 - 75 | V | 45 | 40 |
| L 5 – L 6 EG 2. - 4. OG | 71 - 75 | V | 45 | 40 |
| L 5 – L 6 1. OG | 76 - 80 | VI | nicht zulässig | 45 |
| L 6 – L 7 | 71 - 75 | V | 45 | 40 |
| L 7 – L 8 | 66 - 70 | IV | 40 | 35 |
| L 9 – L 10 | 66 - 70 | IV | 40 | 35 |
| L 11 – L 12 | 66 - 70 | IV | 40 | 35 |

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

8.1.2 Öffnbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI oder höher nicht zulässig.

8.1.3 Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.4 Bei Büroräumen und sonstigen gewerblich genutzten Räumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen V oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.5 Öffnbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es entweder zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt oder den Aufenthaltsräumen vorgelegte schallabschirmende Wintergärten oder Doppelfassaden errichtet werden.

8.2 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von der Festsetzung 8.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.3 Tiefgaragenein- und -ausfahrten

An Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 20 m im Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im Mischgebiet parallel vom Öffnungsrand Fenster von Aufenthaltsräumen (Im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungstechnik gemindert werden.

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.4 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

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

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

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

10.1 Fassadenquartiere für Fledermäuse

An den Gebädefassaden der Baugebiete sind über dem 1. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:

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

Je angefangene 20 laufende Meter Fassadenfront an der Karolingerstraße sind mindestens 2 Quartiere vorzusehen. An allen anderen Fassaden ist 1 Quartier je angefangene 60 laufende Meter nachzuweisen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 und § 86 BauO NRW)

11.1 Bepflanzung der Baugebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

11.2 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt mindestens 17 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen.

Im Mischgebiet MI sind insgesamt mindestens 3 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen.

Als Mindestqualität für Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe.

11.3 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Ausnahmsweise kann eine abweichende Stärke der Bodensubstratschicht auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zugelassen werden.

11.4 Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

**12. Gestalterische Festsetzungen
(§ 86 BauO NRW)**

12.1 Dachform

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

12.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind nur bis maximal 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

**II. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster Nr. AA 8613.

Aufgrund der flächigen Auffüllungen wird dieser nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

**III. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. August 2010 (BGBl. I S. 1126), ergebenden Beschränkungen.

Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftverkehrsrechtlichen Zustimmung.

2. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen zwei Richtfunkstrecken. Die resultierende Bauhöhenbeschränkung beläuft sich auf ca. 183 und 188 m. ü. NN.

IV. Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet bedarf jegliche Grundwasserentnahme aufgrund einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch Chrom einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Bauwasserhaltungen ist durch Gutachter mittels hydraulischer Nachweise zu belegen, dass dadurch keine horizontale oder vertikale Ablenkung der Grundwasserverunreinigung erfolgt und zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch den Deich geschützten potenziellen Überflutungsbereichs. Bei Hochwasserereignissen kann es zu drückendem Grundwasser kommen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

5. Löschwasserversorgung

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

6. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den Verkehrsflächen und in den Baugebieten konkretisiert.

Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzung Nr. 11.3 und 11.4 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

8. Kampfmittelbeseitigung

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

9. Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und um Störungen des an der Suitbertuskirche brütenden Wanderfalkenpaares zu vermeiden, dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

V. 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 überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5474/033 und 5474/040.