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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), 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 ausgelegten 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 Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nur in den Erdgeschossen:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nur in den Erdgeschossen:
  sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Gartenbaubetriebe" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Erwerbsgartenbaubetriebe.

In dem Sondergebiet SO 1 sind allgemein zulässig:
- Gewächs- und Folienhäuser,
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen und Arbeitsgeräten,
- Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber, insgesamt begrenzt auf max. zwei Betriebswohnungen,
- Saisonverkauf in den Produktionsflächen von März bis September (zulässige Sortimente siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5),
- Kundenparkplätze,
- Freiflächen zur Pflanzenzucht,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Heizzentrale, Erdlager, Erschließungsflächen etc.).

1.3 Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO 2 „Gartenbaubetriebe mit Verkaufsstelle" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Erwerbsgartenbaubetriebe sowie der Unterbringung einer an den Gartenbaubetrieben angegliederten Verkaufsstelle.

In dem Sondergebiet SO 2 sind allgemein zulässig:
- Gewächs- und Folienhäuser,
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen und Arbeitsgeräten,
- Verkaufsstelle, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Gartenbaubetrieben steht (zulässige Sortimente siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5),
- Saisonverkauf in den Produktionsflächen von März bis September (zulässige Sortimente siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5),
- Freiflächen zur Pflanzenzucht,
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Heizzentrale, Erdlager, Erschließungsflächen etc.).

1.4 Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO 3 „Gartenbaubetriebe" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Erwerbsgartenbaubetriebe.

In dem Sondergebiet SO 3 sind allgemein zulässig:
- Gewächs- und Folienhäuser,
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen und Arbeitsgeräten,
- Freiflächen zur Pflanzenzucht,
- Besucherparkplätze,
- Betriebszufahrt.

1.5 In den Sondergebieten SO 1 „Gartenbaubetriebe" und SO 2 „Gartenbaubetriebe mit Verkaufsstelle" ist ausschließlich der Verkauf von folgenden Sortimenten zulässig:
- Pflanzen, Bäume und Sträucher,
- (Schnitt-)Blumen/ Zimmerpflanzen,
- Pflanzgefäße,
- Gartengeräte,
- Erde, Torf, Düngemittel,
- Pflanzenschutzmittel,
- Obst, Gemüse.

Die Waren müssen überwiegend aus eigener Erzeugung stammen.

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

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 und WA 9 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und in unterirdischen Garagen zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 – WA 8 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 In den seitlichen Abstandflächen der durch Planzeichen (,,,,) gekennzeichneten Baugrenzen sind Garagen unzulässig.

2.2 Im Sondergebiet SO 3 sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen die jeweilige höchste Höhe der fertigen Erschließungsanlage in Gebäudemitte.

In den Sondergebieten bezieht sich die Firsthöhe auf das im Mittel gemessene vorhandene natürliche Gelände.

3.2 Die Oberkante einer Tiefgaragenrohdecke darf die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

3.3 Die im Sondergebiet SO 1 zulässigen Wohngebäude mit Betriebswohnungen sind ausnahmsweise mit einer Firsthöhe von ≤ 11,0 m zulässig, sofern aus klimatischer Sicht keine Bedenken bestehen.

### 4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 5. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

a) Wintergärten und Terrassenüberdachungen,
b) Vordächer,
c) Außentreppen als Rettungswege,
d) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,

sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche, stadtgestalterische und klimatische Zielsetzungen, keine Bedenken bestehen.

Die oben genannten Ausnahmen gelten nicht für das Sondergebiet SO 3.

5.2 Im Sondergebiet SO 3 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

### 6. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Größe der Baugrundstücke von Doppelhaushälften wird ein Mindestmaß von 250 m² festgesetzt.
Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von Reihenhäusern wird mit 200 m² festgesetzt.

### 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.
Je Reihenhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

8.1 In den Baugebieten WA 6, WA 7 und WA 8 ist das auf sämtlichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ausschließlich offen in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern (Regenwasserrückführung). Eine Ableitung über unterirdische Leitungen ist unzulässig.

8.2 In den Baugebieten WA 6, WA 7 und WA 8 sind nicht beschichtete oder unbehandelte (verwitterungsanfällige) kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig. Dazu zählen auch Verkleidungen von Dachaufbauten etc.

8.3 Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und in dem Sondergebiet SO 3 sind nur Pflanzen mit einer Höhe ≤ 1,50 m zulässig.

8.4 Im Sondergebiet SO 3 sind die Stellplatzzufahrten sowie die Stellplätze innerhalb der Fläche St 1 versiegelt anzulegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt abzuleiten und der Kanalisation zuzuführen. Die Stellplätze innerhalb der Fläche St 2 sind so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

Die gesamte Stellplatzanlage ist ausschließlich mit hellen Materialien herzustellen.

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

Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

### 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen, zwischen den Punkten L 1 und L 4 stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

10.2 Bei den Gebäudefronten und Dachflächen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen, zwischen den Punkten L 5 – L 16 stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten die Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß nachfolgender Tabelle nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/ eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile sind so auszuführen, dass sie zwischen den in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,ges}$) aufweisen:

| In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt | erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB |
|---|---|
| L 5 - L 6 | 32 |
| L 6 - L 7 | 25 |
| L 7 - L 8 | 25 |
| L 8 - L 9 | 25 |
| L 9 - L 10 | 25 |
| L 10 - L 5 | 32 |
| Dach Gesamtfläche L 5 - L 10 | 25 |
| L 11 - L 12 | 25 |
| L 12 - L 13 | 25 |
| L 13 - L 16 | 25 |
| Dach Gesamtfläche L 12 – L 15 | 25 |

10.3 Es 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-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind 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.

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

10.4 An den Gewächshausfassaden, die an den gekennzeichneten Baugrenzen a-b, c-d und e-f oder parallel zu diesen stehen, sind zur Abdunkelung Rollos, Jalousien o. ä. einzubauen.

10.5 Es können Ausnahmen von den unter Nr. 10.1 bis 10.4 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit in einem schall- bzw. lichttechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

10.5 Bei Tiefgaragen ist im Falle von mechanischen Abluftanlagen um Lüftungsschächten im Bodenniveau herum ein nicht befestigter Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe einer geeigneten Bepflanzung). Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.

### 11. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Bei Baugrundstücken ab 250 m² sowie je weitere volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z. B. Amberbaum, Eberesche, Feldahorn, Zierapfel, Zierkirsche.

11.2 In den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf ist je angefangene 4 oberirdische Stellplätze je 1 hochstämmiger groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² (5 x 2 m) je Baum betragen.

11.3 An den in den allgemeinen Wohngebieten zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige groß- oder mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, z. B. Baumhasel, Eiche, Esche, Linde, Spitzahorn. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² je Baum betragen.

11.4 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Bepflanzung mit der Kennzeichnung "A" ist eine Laubgehölzhecke aus Arten mit mittlerer Wuchshöhe (bis 2,5 m) wie folgt anzulegen:
- drei-reihige Pflanzung von Laubsträuchern mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,0 m,
- Saumstreifen aus niedrigen Laubgehölzen,
- Pflanzung von drei Laubbäumen III. Ordnung mit Stammumfang von 18-20 cm, z. B. Zierapfel, Zierkirsche, Magnolie.

11.6 Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (bis 15° Dachneigung) von Garagen vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen.

11.7 Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltete Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm punktuell zu erhöhen.

11.8 Die Seitenwände der Garagen und überdachten Tiefgaragenrampen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit Kletterpflanzen zu beranken.

11.9 Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke auf dem Baugrundstück sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

11.10 Die unter Nr. 11.1 bis 11.9 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

### 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

### 13. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

13.1 Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind in Bezug auf ihre Höhenlage und ihre Baustruktur (Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgauben etc.) einheitlich zu gestalten.

13.2 Dachmaterial/ Dachfarbe
In den Baugebieten WA 1 – WA 7 sind nur hellgraue bzw. steingraue Farbtöne, in den Baugebieten WA 8 und WA 9 sind nur anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektor) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Dachflächenbegrünungen sind zulässig.

Hinweis:
Die Dachpfannen sollten über einen möglichst hohen Wärmerückstrahlgrad verfügen.

13.3 Dachform und Dachneigung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszuführen (beidseitig gleiche Dachneigung).

13.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung größer 40° zulässig.

Die Breite des Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten. Die Summe aller in das Dach hineinreichenden Anlagen darf max. 50 % der gesamten Dachbreite betragen.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss einer Gaube muss ein Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen), zwischen der Firstlinie und dem Firstpunkt eines Zwerchgiebels muss ein Mindestabstand von 1,0 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur an den dem öffentlichen Straßen- und Freiraum abgewandten Seiten zulässig.

13.5 Garagen/ Nebenanlagen
Überdachte Stellplätze (= Carports) sind unzulässig.

Aneinander gebaute Einzelgaragen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Einzelgaragen und Mülltonnenschränke sind in Bezug auf die Fassadenfarbe einheitlich zu den Hauptgebäude auszuführen.

Gartenhäuser sind mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² (3 x 2 m) zulässig. Bei Doppelhäusern und Gebäuden einer Hausgruppe sind die Gartenhäuser in Bezug auf Materialien, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten und jeweils an der Grenze auf gleicher Höhe bündig zu errichten.
In einem Streifen von 3,0 m Breite ab Straßenbegrenzungslinie sind Gartenhäuser unzulässig.

13.6 Garagenzufahrten/ Stellplätze und deren Zufahrten
In den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf sind Garagenzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

13.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

13.8 Von den unter 13.1 bis 13.7 getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

### 14. Einfriedungen (§ 86 BauO NRW)

14.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende heimische Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Die Begrünung der Zäune muss mindestens straßenseitig erfolgen. In die Hecken können Metallzäune in einer Höhe von höchstens 1,20 m integriert werden.

14.2 In Vorgärten mit einer Vorgartentiefe von unter 5,0 m sind die unter 14.1 zugelassenen Einfriedungen in einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zulässig, sofern u. a. aus Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u. a.) keine Bedenken bestehen.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entlang dazu verlaufenden Baugrenze.

14.3 Zwischen den privaten Grundstücksflächen und den Flächen für Rückhaltung und Versickerung ist ein mind. 1,0 m hoher Zaun (gemessen von der Oberkante der Versickerungsmulde) zu errichten. Innerhalb dieses Zaunes sind Tore unzulässig.

## II. Hinweise

### 1. Grundwasser

Jegliche Grundwasserentnahme bedarf der Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf.

### 2. Grundwasser/ Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet Itter-Himmelgeist. Zurzeit existiert bei extremen Hochwässern die Gefahr der Überflutung. Der Polder verfügt derzeit über keinen bzw. keinen ausreichenden Hochwasserschutz.
Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für das Bemessungshochwasser (BHQ2004) im Poldergebiet Itter-Himmelgeist plant die Stadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb, Hochwasserschutzmaßnahmen in verschiedenen Planungsabschnitten. Erst nach der Realisierung der gesamten Hochwasserschutzmaßnahmen ist eine Hochwassersicherheit bis zum Bemessungshochwasser sichergestellt.

Auf das Erfordernis entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahrenabwendung und zum Grundwasserschutz bei hohen Wasser- und Grundwasserständen wird hingewiesen.

### 3. Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 11.6 und 11.7 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

### 4. Standorte für Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

### 5. Archäologische Bodenfunde

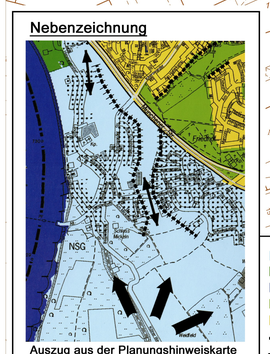
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.
Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 6. Löschwasserversorgung

Vor Stellung des Bauantrages ist mit den Stadtwerken Düsseldorf Netz GmbH objektbezogen die Sicherstellung des Grundschutzes zu klären.

## III. Bisheriges 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 mit den Nummern:
- 8770/08 Durchführungsplan,
- 5670/18,
- 5670/019,
- WA 15 des Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9.




Auszug aus der Planungshinweiskarte der Landeshauptstadt Düsseldorf (2012) auf Grundlage der Klimaanalyse unmaßstäblich

**Legende :**
- Regional bedeutsamer Ausgleichsraum
- Bioklimatischer Ausgleichsraum
- Wald
- Bioklimatischer Ausgleichsraum
- Wasser
- Städtische Grünzüge mit bioklimatischer und immissionsklimatischer Bedeutung
- Lastraum mit überwiegend mittlerer bis lockerer Bebauung
- Bebauungsgrenze
- Luftaustauschfunktion
- Frischluftleinzugsgebiet
- Siedlung im Ausgleichsraum

| | WA 1 | WA 2 | WA 3 | WA 4 | WA 5 | WA 6 | WA 7 | WA 8 | WA 9 | SO 1 | SO 2 | SO 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bauweise | g | o | o | a | a | a | a | a | a | - | - | - |
| GRZ | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| WH | 6,0 - 6,7 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | ≤ 6,5 m | - | - | - |
| FH ≤ | 13,5 m | 12,5 m | 11,0 m | 11,0 m | 11,0 m | 11,0 m | 11,0 m | 11,0 m | 11,0 m | 5,2 m | 4,7 - 5,2 m | 4,0 m |
| OK FFB ≥ | - | - | - | - | - | 38,9 m ü. NN | 38,6 m ü. NN / 39,0 m ü. NN | 38,70 m ü. NN | - | - | - | - |

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Juli 2014
Projektion: Gauß-Krüger Zone 2

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
Gemarkungsgrenze — Wirtschafts- und Industriegebäude
Flurgrenze — Garage (G)
Flurstücksgrenze — Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Gebäudegrenze — Baum
Mauer, Zaun, Bordkante usw. — Geländehöhe in m ü. NN (× 39,13)
Bundesstraße mit Nummer (B 326)
Landstraße mit Nummer (L 228)
Kreisstraße mit Nummer (K 7)

**BEGRENZUNGSLINIEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)

| | | |
|---|---|---|
| Kleinsiedlungsgebiet | WS | Zahl der Vollgeschosse |
| reines Wohngebiet | WR | Höchstgrenze z.B. III |
| allgemeines Wohngebiet | WA | zwingend z.B. III |
| besonderes Wohngebiet | WB | Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV |
| Dorfgebiet | MD | |
| Mischgebiet | MI | Grundflächenzahl z.B. 0,4 |
| Kerngebiet | MK | Geschoßflächenzahl z.B. 1,6 |
| Gewerbegebiet | GE | Baumassenzahl z.B. 9,0 |
| Industriegebiet | GI | Gebäudehöhe GH |
| Sondergebiet | SO | Wandhöhe über natürlichem Gelände WH<br>Firsthöhe FH |

**MASS DER BAUL. NUTZUNG**

**BAUWEISE**
- offene Bauweise — o
- geschlossene Bauweise — g
- nur Einzelhäuser zulässig — a
- nur Doppelhäuser zulässig — a
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — a
- nur Hausgruppen zulässig — a
- nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von bis zu 21m — a
- Flächen für oberirdische Stellplätze ( St ) Garagen ( Ga ) Tiefgarage ( TGa ) Gemeinschaftsgarage ( GGa ) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — z.B. Ga
- als Parkplatz vorgesehen — P
- Garagengeschoss — Gg
- Oberkante über — OK
- Unterkante Bodenplatte mindestens 35,85 Meter über NN — UK Bo min. 35,85 m ü. NN
- Straßenhöhe (geplant) in Meter über NN — + 38,91
- Oberkante Fertigfußboden größer gleich 39,5 Meter über NN — OK FFB ≥ 39,5 m ü. NN

**SONSTIGES**
- Firstrichtung — SD, FD, Dn, PD
- Satteldach
- Flachdach
- Dachneigung
- Pultdach
- Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW ) — erf. zul.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ) — F. f. G.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ) — GFL
- bei schmalen Flächen — L
- Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut — LH
- Lichte Höhe
- Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. Gas = Gasleitung — R.G. d=400mm Gas
- oberirdisch
- unterirdisch
- Hinweis :
- Müllcontainersammelplatz — 0,02
- zu erhaltende Bäume — D
- anzupflanzende Bäume

- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.2 der textlichen Festsetzung (L 1 ... L 2, L 3) usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
- Baugrenzen, in deren seitlichen Abstandsflächen gemäß Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen Garagen unzulässig sind.
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Einzelanlagen (unterirdische Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen z.B. Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) — F. f. R. u. V.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Einzelanlagen (unterirdische Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Angefertigt: Düsseldorf, den**
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

**Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am**
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

**Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am beschlossen, seinen gefassten Beschluß am zu ändern.**
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

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

**Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten 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. in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.**
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

**Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.**
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

**Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 