

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. 1545) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.20.2000 (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 Entwernung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO I. V. m. § 1 BauNVO)

- In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für soziale Zwecke.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Unzulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.2. Gliederung des Mischgebietes - MI (§ 6 BauNVO I. V. m. § 1 BauNVO)

- In dem Baugebiet MI sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste* handeln (Nr. 3 bis 7),
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätigkeiten.

- Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Vergnügungstätigkeiten,
 - Tankstellen.

1.3. Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes - GE (§ 8 BauNVO I. V. m. § 1 BauNVO)

- In dem Baugebiet GE sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Einzelhandelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste* handeln (Nr. 3 bis 7),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - Vergnügungstätigkeiten,
 - Tankstellen.

1.4. Gliederung des sonstigen Sondergebietes SO Nahversorgung (§ 11 BauNVO I. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung
Das Sondergebiet dient der Sicherung der Nahversorgung durch die Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel Einzelhandelsbetriebs.

In dem Sondergebiet Nahversorgung ist allgemein zulässig:
- ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit Aktionswaren (Waren aller Art) mit maximal 1000 m Verkaufsfläche. Die Aktionswaren dürfen auf maximal 210 qm Verkaufsfäche angeboten werden.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit AK TGA gekennzeichneten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 unzulässig.

In dem Mischgebiet MI sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

3. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 8 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Abfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Mischgebiet MI sind Zufahrten und Abfahrten entlang der westlichen Grenze innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches unzulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen betrieblich nicht zulässig. Von dieser Regelung sind Spielplätzen ausgenommen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahrradabstellanlagen,
- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,
- sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. Umweltschutz, städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO I. V. m. § 18 BauNVO)

5.1. Wandhöhen
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NN und der festgesetzten Mindestwandhöhe in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.

5.2. Gebäudehöhen
Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlaufbauten,
- Treppentürme,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,
- sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Die Grundfläche der Aufbauten und Anlagen darf 15 % der jeweiligen Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

6. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

7. Bauweise überbaubarer Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

7.1. Abweichende Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI ist in den mit a bis g gekennzeichneten überbaubaren Flächen jeweils eine durchgehend geschlossene Bebauung - ohne seitliche Grenzabstände - zu errichten. Von der Regelung ausgenommen sind die Erdgeschossdecken der Überbaungen (Lichte Höhe: mindestens 3,50m) zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3.

7.2. Überbaubar und nicht überbaubarer Grundstücksflächen
In den Baugebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassenanlagen überschritten werden.

In den Baugebieten kann ein Vortreren untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- überdachte Hauseingänge,
- Treppenanlagen
- Sichtschutzwände,
- auskragende Erker,
- Balkone,
- Altane,
- bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 50 % nicht überschreitet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ausnahmsweise für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der Baulinie um bis zu 3,0 m zugelassen werden, wenn der Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

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

Die im Plan mit GFL 1 und GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Plan mit G 1, G 2, G 3 und G 4 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

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

Die Schallschutzwand der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauNVO) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumumgebung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einerines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R_{w, req}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	maßgeblicher Lärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernahmungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliche
1 - 2	66 - 70	IV	40	35
2 - 3	71 - 75	V	45	40
3 - 4	66 - 70	IV	40	35
5 - 6	66 - 70	IV	40	35
6 - 7	71 - 75	V	45	40
7 - 8	66 - 70	IV	40	35
9 - 10	66 - 70	IV	40	35
11 - 12	66 - 70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. $R_{w, req}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R_{w, req}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernahmungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büros und Unterrichts- räumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausnahmsweise Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, req}$) nicht beeinträchtigt wird.

Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt. In Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen darf ein Aufenthaltsraum von dieser Anforderung abweichen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße), an Gebäudefronten der in abweichender Bauweise festgesetzten Bebauung (E bis G) ein starkes Bodensubstrat zusätzlich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenzubehör muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt 7, Hinweise).

Ausnahmsweise können Teile von Tiefgaragen die in den mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen G 1 bis G 4 liegen, von der Überdeckung über die Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten entlang der Teilertragsfläche müssen hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 1998, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung von DLR = 24 dB sowie wie eine Schallsorption an der Deckenunterseite und an den Wandmenseiten von DLR > 8 dB aufweisen.

9.3. Tiefgarageein- und -ausfahrten
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI sind Tiefgaragenrampen vollständig in die Gebäude zu integrieren.

Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten entlang der Teilertragsfläche müssen hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 1998, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung von DLR = 24 dB sowie wie eine Schallsorption an der Deckenunterseite und an den Wandmenseiten von DLR > 8 dB aufweisen.

9.4. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
In den Baugebieten sind Tiefgaragen, die Raum für mehr als 100 Stellplätze bieten, ausschließlich über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskopisches Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes Immissionschutzverordnung beeinträchtigt werden.

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

10. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist nur dann zulässig, wenn die in der nachfolgenden Tabelle in abweichender Bauweise festgesetzte Bebauung (Punkt 2 der Tabelle) hinsichtlich der Mindesthöhe (Punkt 3 der Tabelle) und der Deckenunterseite und an den Wandmenseiten von DLR > 8 dB aufweisen.

1. Die Aufnahme der Nutzung im	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
2. Die Bebauung in abweichender Bauweise	a ₁	a ₂	a ₃	a ₄
3. bis zu einer Mindesthöhe in m über NN von	58,5	58,5	55,5	58,5

errichtet worden ist.

Die im abweichender Bauweise a₁ bis a₄ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge der mit Schrägschraffur (VIII) gekennzeichneten Gebäudefronten nach der textlichen Festsetzung Nr. 9.1, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade, fertig gestellt werden sein.

Die im abweichender Bauweise a₁ und a₂ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge entlang der Planstraße, mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Südseite, fertig gestellt werden sein.

Die im abweichender Bauweise a₃ festgesetzte Bebauung muss auf der gesamten Länge entlang der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (GFL 2), mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade auf der Südseite, fertig gestellt werden sein.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

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

An den Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind an den westlich, südlich und östlich ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. Obergeschoss fiedermauseingegnete Quadrate anzubringen. Geeignete Gebäudequadrate an Fassaden sind:

- vorgehängte Fiedermauskästen oder Fiedermausbretter,
- in die Fassade integrierte Fiedermauskästen oder -einbausteine,
- Spaltenohlräume hinter Fassadenverkleidungen,
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 - 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

Je angefangene 50 laufende Meter Fassadefront ist mindestens 1 Quartier vorzusehen.

12. Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)

12.1. Bepflanzung der Baugebiete
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁, in dem Sondergebiet Nahversorgung SO und in dem Mischgebiet MI sind mindestens 20 % jedes Baugrundstückes als Grünfläche anzulegen und mit einer struktureichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mindestens 25 % jedes Baugrundstückes als Grünfläche anzulegen und mit einer struktureichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit Flächen für Zugänge, Rampen, Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

12.2. Pflanzung von Einzelbäumen
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ und in dem Sondergebiet Nahversorgung SO ist je angefangene sechs oberirdische Stellplätze ein mittelgroßer Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Boden zur Stellplatzbegrenzung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m betragen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₂ und in dem Sondergebiet SO sind je 250 m² Grünfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm oder alternativ je 300 m² Grünfläche ein großkröniger Laubbaum mit Stammumfang von 25 - 30 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über Boden zu pflanzen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und in dem Mischgebiet MI sind je 250 m² Grünfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über Boden zu pflanzen.

In den mit Gehrechten zu belastenden Flächen G 1 bis G 4 sind je Fläche mindestens 10 kleinkrönige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.3. Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist mit einer struktureichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand ist in die Grünfläche zu integrieren.

12.4. Überdeckung von Tiefgaradenecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden
Auf Tiefgaradenecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine vegetationsfähige Beschichtung aus einem 80 cm starken Bodensubstrat zusätzlich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenzubehör muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt 7, Hinweise).

Ausnahmsweise können Teile von Tiefgaragen die in den mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen G 1 bis G 4 liegen, von der Überdeckung über die Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

12.5. Dachbegrünung
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mittel- bis langjährig zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragmasse ist im Mittel 6 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt 7, Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

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

13.1. Dachform und Dachneigung
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

In dem Mischgebiet MI und in dem Sondergebiet SO Nahversorgung sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Satteldächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

13.2. Fassadengestaltung und -material
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁, dem Sondergebiet SO Nahversorgung und dem Mischgebiet MI ist als Fassadenmaterial ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriemchen oder Kombinationen von Metall und Putz mit Vormauerziegel, Klinker sowie Ziegel- und Klinkerriemchen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist als Fassadenmaterial ausschließlich Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- und Klinkerriemchen zulässig.

13.3. Einfriedungen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁, der Fläche für Versorgungsanlagen (KWK) und dem Sondergebiet Nahversorgung SO sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. In Kombination mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, der privaten Grünfläche und dem Mischgebiet MI sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu den mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Einfriedungen nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Mischgebiet MI sind an der westlichen Grenze Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,6 m und in Kombination mit Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zu errichten.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

13.4. Abfallbehälter und Müllcontainer

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und dem Mischgebiet MI sind Abfallbehälter und Müllcontainer in die Gebäude oder in die Tiefgaragen zu integrieren.

13.5. Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude angebracht werden, wobei die Größe, die Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade untergeordnet sein. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zu verwenden.

Ausnahmsweise sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE₁ und anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) z.B. Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich für Fußgänger und Radfahrer

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich für Fußgänger und Radfahrer

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Mischgebiet MI verlaufen entlang der westlichen Grenze Stromleitungen der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Die Zugänglichkeit der nachrichtlich dargestellten Leitungen ist für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten zu gewährleisten. Bei Pflanzungen, Über- oder Unterbauungen der Leitungen sind Schutzabstände und Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen. Die im Einzelnen mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen sind.