

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Bauzonenverordnung (BauZO) 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 / GV NRW 252), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Dieser Plan enthält Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschläge sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Schenk- und Spielwieseflächen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büropgebäude,
- Schenk- und Spielwieseflächen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Döseckörter Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss.

3. Eingeschichtes Gewerbegebiet (GEe 1 und 2) (§ 8 I V. m. § 1 BauNO)

Zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Döseckörter Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2,
- Gartländerbetriebe,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erzeugung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Vergnügungsbetriebe,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNO)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNO i. V. m. § 86 BauNO NRW)

In den Baugebieten der festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen bis zu 0,9 überschritten werden.

7. Technische Anlagen und sonstige Dachaufbauten

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

8. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind ebenfalls mindestens 2 m von der Außenkante des darüber liegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbauten Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen abgetrennten Gebäudeteilen zugelassen werden.

9. Die Grundfläche aller Aufbauten darf 1 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

10. Bauweise (§ 22 BauNO)

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

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

Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leihungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.

12. Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leihungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.

13. Die im Plan mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

14. Die im Plan mit GFL 4 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

15. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 (2) BauGB)

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

16. An Gebäudeteilen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugruppen oder Baufeldern, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließl. 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Brandschutz entsprechend der Lärmpegelbetriebe gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Mitteilungsblatt NRW Nr. 77 vom 25.10.1990 festgesetzt, die bei Neu-, U- und Altbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauNO NRW) 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 Fenstercharakteres nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorfälle einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abstrahlenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benachbarten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (effektivere Rw) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Außenlärmräume in Wohnungen	Bürosräume und anderes
L1 - L2	69 - 70	IV	42	35
L2 - L3	70 - 71	IV	42	35
L3 - L4	70 - 71	IV	42	35
L4 - L5	69 - 70	IV	42	35
L5 - L7	68 - 70	IV	42	35
L7 - L8	71 - 75	IV	45	41
L8 - L9	76 - 80	VI	50	47
L9 - L10	71 - 75	IV	42	41
L10 - L12	69 - 70	IV	42	35
L13 - L14	66 - 70	IV	42	35
L14 - L15	69 - 70	IV	42	35
L15 - L16	68 - 70	IV	42	35
L16 - L17	66 - 70	IV	42	35
L18 - L19	66 - 70	IV	42	35
L20 - L21	69 - 70	IV	42	35

Die Spalten 2-6 der Tabelle sind ein Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8, Ausgabe November 1989)

17. Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A), eff. R_w für Wohnräume 35 dB, eff. R_w für Bürosräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Überwachungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Überwachungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (eff. R_w) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem sie zu dem Außenbauteil mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höherem Lärmpegelbereich III gibt.

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

Im WA 1 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch graue Biegelinien () gekennzeichneten Baugruppen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugruppen in einem Winkel bis einschließl. 90° zu diesen stehen, errichtet werden, offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn auf Basis eines Fachgutachtens befristet festgelegt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geschlossenen Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspiegel von 40 dB(A) während der Nutzung (P_L = 5 Forschungspegel) tags zur Gewährleistung nicht überschritten wird. (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. 50/3).

18. Maßnahmen bei Tiefgaragen

a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenförmigen Baugruppe oder Baufeld beginnend - eingehaucht werden. Die Schallschutzhöhe muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTA-L 06 (Zuständige Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechen hoch absorbierend (Schallschuttwand DLA > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden.

b) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Regeln- und Bestimmungsvorschriften der TA Lärm die Immissionshörschwelle sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6,1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

c) Für alle übrigen Tiefgaragenanlagen gilt: Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung DLR > 8 dB auszuführen.

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

e) Tiefgaragen mit mehr als 200 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu errichten. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn zusätzlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

f) Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Treppen, Pergolen, Zäune und Erdbelegungen
g) 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
h) 4.3 Garten und Balkonterrassen

5. Möbel
5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
5.2 Büromöbel und Büroschreibtische
5.3 Bettmöbelgerüste für den Haushalt
5.4 Beleuchtungskörper und Lampen
5.5 Teppichböden und Teppiche
5.6 Kinderspielen

6. Fahrzeuge und Fahrräder
6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradkombi- und Zubehör), Anhänger
6.2 KFZ-Fahrer und Zubehör
6.3 Boote und Zubehör
6.4 Fahrräder und Zubehör

7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Güter

19. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21a BauNO i. V. m. § 86 BauNO NRW)

In den Baugebieten der festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen bis zu 0,9 überschritten werden.

20. Technische Anlagen und sonstige Dachaufbauten

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

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie sind ebenfalls mindestens 2 m von der Außenkante des darüber liegenden Geschosses zurückzusetzen. Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbauten Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen abgetrennten Gebäudeteilen zugelassen werden.

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 1 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

21. Bauweise (§ 22 BauNO)

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

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

Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leihungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leihungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.

Die im Plan mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GFL 4 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

23. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 (2) BauGB)

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

An Gebäudeteilen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugruppen oder Baufeldern, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließl. 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Brandschutz entsprechend der Lärmpegelbetriebe gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Mitteilungsblatt NRW Nr. 77 vom 25.10.1990 festgesetzt, die bei Neu-, U- und Altbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauNO NRW) 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 Fenstercharakteres nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorfälle einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abstrahlenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benachbarten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (effektivere Rw) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Außenlärmräume in Wohnungen	Bürosräume und anderes
L1 - L2	69 - 70	IV	42	35
L2 - L3	70 - 71	IV	42	35
L3 - L4	70 - 71	IV	42	35
L4 - L5	69 - 70	IV	42	35
L5 - L7	68 - 70	IV	42	35
L7 - L8	71 - 75	IV	45	41
L8 - L9	76 - 80	VI	50	47
L9 - L10	71 - 75	IV	42	41
L10 - L12	69 - 70	IV	42	35
L13 - L14	66 - 70	IV	42	35
L14 - L15	69 - 70	IV	42	35
L15 - L16	68 - 70	IV	42	35
L16 - L17	66 - 70	IV	42	35
L18 - L19	66 - 70	IV	42	35
L20 - L21	69 - 70	IV	42	35

Die Spalten 2-6 der Tabelle sind ein Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8, Ausgabe November 1989)

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Überwachungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Überwachungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (eff. R_w) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem sie zu dem Außenbauteil mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höherem Lärmpegelbereich III gibt.

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

Im WA 1 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch graue Biegelinien () gekennzeichneten Baugruppen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugruppen in einem Winkel bis einschließl. 90° zu diesen stehen, errichtet werden, offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn auf Basis eines Fachgutachtens befristet festgelegt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geschlossenen Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspiegel von 40 dB(A) während der Nutzung (P_L = 5 Forschungspegel) tags zur Gewährleistung nicht überschritten wird. (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. 50/3).

Maßnahmen bei Tiefgaragen

a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenförmigen Baugruppe oder Baufeld beginnend - eingehaucht werden. Die Schallschutzhöhe muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTA-L 06 (Zuständige Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechen hoch absorbierend (Schallschuttwand DLA > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden.

b) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Regeln- und Bestimmungsvorschriften der TA Lärm die Immissionshörschwelle sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6,1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

c) Für alle übrigen Tiefgaragenanlagen gilt: Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung DLR > 8 dB auszuführen.

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

e) Tiefgaragen mit mehr als 200 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu errichten. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn zusätzlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

f) Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Treppen, Pergolen, Zäune und Erdbelegungen
g) 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
h) 4.3 Garten und Balkonterrassen

5. Möbel
5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
5.2 Büromöbel und Büroschreibtische
5.3 Bettmöbelgerüste für den Haushalt
5.4 Beleuchtungskörper und Lampen
5.5 Teppichböden und Teppiche
5.6 Kinderspielen

6. Fahrzeuge und Fahrräder
6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradkombi- und Zubehör), Anhänger
6.2 KFZ-Fahrer und Zubehör
6.3 Boote und Zubehör
6.4 Fahrräder und Zubehör

7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Güter

24. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturellen Mischbepflanzung aus Laubbäumen, Laubbäumen und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbau (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) gemäß Planzeile 1 des Grünordnungsplans (GOP) mit einem Stammumfang (SU) 10-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Im Mischgebiet (MI) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und 2) sind weiterhin je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkröniger Laubbau (Endhöhe zwischen 12 bis 16 m) gemäß Planzeile 2 des Grünordnungsplans (GOP) mit einem Stammumfang (SU) 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

25. Dachbegrünung

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 Vegetationsdichttheit muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben, siehe Hinweise, Punkt 7) entsprechen.

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

26. Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstamm betragen.

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

27. Eingrünung von Milieusorgungsrichtungen

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke auf den Baugrundstücken sind mit geschrittenen Laubbäumeblöcken (24 Pflanzen (Pfl)) oder Struchelpflanzen nach Planzeile 3 des Grünordnungsplans (GOP) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Mülltonnenschirmen (24 Pflanzen (Pfl)) nach Planzeile 1 des Grünordnungsplans (GOP) in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzugrün. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

28. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNO NRW)

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

29. Hinweise

1. **Bodendenkmalpflege**
Bei Erdbeugriffen im Plangebiet wird auf die Maßspflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodendenkmalen gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

2. **Abwasserbeseitigung**
Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal Witzelstraße auf Minderleistung zuzuleiten.

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

4. **Arsenschutz**
Im Baugebiet sind die 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 dürfen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

Geeignete Fledermauskästen an Fassaden sind:
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbreiter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder einbausteine
- Stabförmige hohle Fassadenöffnungen

5. **Grünordnungsplan**
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünanlage und die Begrünung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und den Baugebieten konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben der Grünflächen sind durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Freizeits- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

6. **Technische Infrastruktur**
In allen Straßen bzw. Gehwegen müssen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungslänge in einer Breite von ca. 0,30 m für Kommunikationsleitungen errichtet werden.

Bei Baumpflanzungen ist das Merkmal der Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsnetze nicht behindert werden.

Bei Rohrleitungsbauarbeiten sind mit Abweichungen der angegebenen Maße gesichert werden. Ggf. ist die Lage der Leitungen vor Ort festzustellen.

7. **Begrünungen**
Für Planzeilen ist die DIN 18916 und für die Ansatz der Rasen- und Wiesenflächen DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anschlusses der Pflanzen ist eine Fertigungsgüte (I) Pflegejahr nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Danach ist eine 2-jährige Entwicklungsphase (2. + 3. Pflegejahr) nach DIN 18919 als Bestandteil der Planzeilen vorzusehen.

Die Begrünungen sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 und 8 sind gemäß den jeweils aktuellen FLL-Richtlinien (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsplanung Landschaftsbau e.V., Bonn) oder gleichwertig auszuführen.

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2)
- FLL-Richtlinie „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“

Es sind die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarschutz (NachG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40-51). Darüber hinaus sind die Wuchshöhenbeschränkungen für Gebäude im Bereich von Vork- und Erdgeschossgebäuden zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

8. **Luftreinhaltungsplan und Umweltzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Luftreinhaltungsgebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

9. **Altstandorte und Altablagerungen**
Gemäß dem Altstandortkriterium der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kasten-Nr.: 8624 (bellewue) und 8746.