

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 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

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.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1-7) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

**Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind**

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Unzulässig sind**

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **2. Mischgebiet (MI) (§ 6 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 Düsseldorf Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss.

**Unzulässig sind**

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

**3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1 und 2) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)**

**Zulässig sind**

- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Ausnahmsweise zulässig sind**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Unzulässig sind**

- Tankstellen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe.

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

**Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.**

## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

**Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.**

<b>Düsseldorfer Sortimentsliste</b> (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente <b>mit</b> Zentrenrelevanz	Sortimente <b>ohne</b> Zentrenrelevanz
<b>1. nahversorgung- und zentrenrelevante Sortimente</b> (periodischer Bedarf) <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>1.2 Pharmazeutika, Reformwaren</li> <li>1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)</li> <li>1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel</li> <li>1.5 (Schnitt-)Blumen</li> <li>1.6 Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>	<b>3. baumarktspezifische Kernsortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)</li> <li>3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...)</li> <li>3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)</li> <li>3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)</li> <li>3.5 Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>3.6 Bodenbeläge</li> <li>3.7 Beschläge, Eisenwaren</li> <li>3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern</li> </ul>
<b>2. zentrenrelevante Sortimente</b> (aperiodischer Bedarf) <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 persönlicher Bedarf                             <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe</li> <li>2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>2.1.3 Uhren, Schmuck</li> <li>2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln</li> <li>2.1.5 Sanitätswaren</li> </ul> </li> <li>2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf                             <ul style="list-style-type: none"> <li>2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)</li> <li>2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)</li> <li>2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte</li> <li>2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)</li> </ul> </li> <li>2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf                             <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren</li> <li>2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)</li> <li>2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren</li> <li>2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)</li> <li>2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik</li> <li>2.3.6 Sport- und Freizeitartikel</li> <li>2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf</li> </ul> </li> </ul>	<b>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 Gartenbedarf                             <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher</li> <li>4.1.2 Pflanzgefäße</li> <li>4.1.3 Gartengeräte</li> <li>4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel</li> <li>4.1.5 Pflanzenschutzmittel</li> </ul> </li> <li>4.2 Garteneinrichtungen                             <ul style="list-style-type: none"> <li>4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen</li> <li>4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser</li> </ul> </li> <li>4.3 Garten und Balkonmöbel</li> </ul>
	<b>5. Möbel</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel</li> <li>5.2 Büromöbel und -maschinen</li> <li>5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt</li> <li>5.4 Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>5.5 Teppichböden und Teppiche</li> </ul>
	<b>6. Fahrzeuge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger</li> <li>6.2 KFZ-Teile und -Zubehör</li> <li>6.3 Boote und Zubehör</li> </ul>
	<b>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</b>

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

**6.1 Grundflächenzahl**

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

**6.2 Technikaufbauten 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 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. Sie sind ebenfalls mindestens 2 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Treppenträume und Fahrstuhlschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise auf den von den festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zugelassen werden.

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

**7. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

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

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

**8.1** 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 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.

- 8.2 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 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Entsorgungsträger zu belasten.
- 8.3 Die im Plan mit GF 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
- 8.4 Die im Plan mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Im WA 7 ist im maximal V-geschossigen Gebäuderiegel eine Wohnnutzung / Fertigstellung so lange unzulässig bis der als Schallschutzmaßnahme dienende, maximal VI-geschossige Gebäuderiegel entlang der Witzelstraße errichtet ist.

10. **Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)**

- 10.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, 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 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 folgende Schalldämmmaße (erforderliches R'<sub>w,res</sub>) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(a)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	66 - 70	IV	40	35
L 2 – L 3	66 - 70	IV	40	35
L 3 – L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 – L 5	66 - 70	IV	40	35
L 6 – L 7	66 - 70	IV	40	35
L 7 – L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 – L 9	76 - 80	VI	50	45
L 9 – L 10	71 - 75	V	45	40
L 11 – L 12	66 - 70	IV	40	35
L 13 – L 14	66 - 70	IV	40	35
L 14 – L 15	66 - 70	IV	40	35
L 15 – L 16	66 - 70	IV	40	35
L 16 – L 17	66 - 70	IV	40	35
L 18 – L 19	66 - 70	IV	40	35

Die Spalten 2-5 der Tabelle sind ein Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8, Ausgabe November 1989)

**10.2 Als Mindestanforderung für alle 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).**

**10.3 Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro und Unterrichtsräumen, 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 (erf.  $R'_{w, res}$ ) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.**

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

**10.5** Im WA 1 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch graue Begleitlinie ( ) gekennzeichneten Baugrenzen, sowie die innerhalb dieser gekennzeichneten Baugrenze in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, errichtet werden, öffentbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit und 55 dB(A) tags aus Gewerbelärm nicht überschritten wird. ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. 503)).

**10.6** Maßnahmen bei Tiefgaragen

a) Zufahrten und Rampen müssen - ab der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie beginnend - eingehaust werden. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption  $DL_a > 8$  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 Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte 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 Tiefgaragenrampen 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, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption  $DL_a > 8$  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 Rampe 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 entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden

Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

**Fassadenquartiere für Fledermäuse**

In den Baugebieten sind an 50% der Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Je angefangene 50 laufende Meter der nach Satz 1 ermittelten Fassadenlänge ist 1 Quartier nachzuweisen.

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

**12.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete**  
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind weiterhin je mindestens 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) gemäß Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) mit Stammumfang (StU) 18-20 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 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 bis 16 m) gemäß Pflanzenliste 2 des Grünordnungsplans (GOP III) mit einem Stammumfang (StU) 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

**12.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht 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 Neuauflagen, siehe Hinweise, Punkt 7) entsprechen.

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

### **12.3 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 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

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

### **12.4 Eingrünung von Müllentsorgungseinrichtungen**

Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke auf den Baugrundstücken sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / lfm) oder Strauchpflanzungen nach Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Mülltonnensammelplätze sind zur öffentlichen Verkehrsfläche mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / lfm) nach Pflanzenliste 1 des Grünordnungsplans (GOP III) in einer Höhe von mindestens 1,20 m einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

### **Dachformen und Dachneigung**

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

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

### **Bodenbelastung**

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

### **III. Hinweise**

#### **1. Bodendenkmalpflege**

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

#### **2. Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Mischsystem dem öffentlichen Mischwasserkanal Witzelstraße/ Auf´m Hennekamp 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 Durchführung der Überprüfung auf Kampfmittel und die Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

#### **4. 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 Tötungsverbotest gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.

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

#### **5. Grünordnungsplan**

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen 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 Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

## **6. Technische Infrastruktur**

In allen Straßen bzw. Gehwegen müssen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für Kommunikationslinien eingeplant werden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ 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 Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei Rohrleitungsbestandsplänen muss mit Abweichungen der angegebenen Maße gerechnet werden. Ggf. ist die Lage der Leitungen vor Ort festzustellen.

## **7. Begrünungen**

Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 und für die Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungspflege (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Danach ist eine 2-jährige Entwicklungspflege (2. + 3. Pflegejahr) nach DIN 18919 als Bestandteil der Pflanzarbeiten 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 Landschaftsentwicklung 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 Nachbarrechtsgesetz (NachbG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40-51). Darüber hinaus sind die Wuchsbeschränkungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

## **8. Luftreinhalteplan und Umweltzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

**9. Altstandorte und Altablagerungen**

Gemäß dem Altstandortkataster der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.: 8624 (teilweise) und 8746.

**IV. 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 mit den Nummern:  
5474/36 (Bebauungsplan)  
5474/28 (Durchführungsplan)