

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1990 (BGBl. I S. 2141, 1991 S. 137), geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der VUP-Änderungsrichtlinie, der VUP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1850), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) (SOW NW 232).

Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. 1 bis 10 (SOW NW 232) und die Entwürfe von nicht dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- I. Textliche Festsetzungen
- Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Gliederung der Kerngebiete (§ 7 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Beiratgeber.
 - Unzulässig sind:
 - Vergnügungsbetriebe,
 - Tankstellen jeglicher Art und sonstige kleine Wohnungen,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen:

 - Treppennüben,
 - überdachte Hauseingänge,
 - Nebenanlagen gemäß § 1 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung und seine Gärten und Stellplätze,
 - Anlagen für regenerative Energieerzeugung und
 - eingeschossige, unbedachte Abstellanlagen für Fahrräder und zugelpastete werden.

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherstellung der Vermeidung von Verunstaltung, Einklinkung mit der Umgebung keine Bedenken bestehen.

- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch und auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze für Behinderte, Besucher und Lieferanten oberirdisch angeordnet werden, ihr Flächenanteil darf maximal 10 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.

In den MK-Gebläts sind zwischen den östlichen Baugruben und der südlichen Flangbegrenzung Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen, auch Rampen für Tiefgaragen, unzulässig.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit GL festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Luftstraßenbetriebe zu belasten.
 - Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungssträger zu belasten.

- Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
 - Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über das Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zugeordneten Häuser zu entlüften. Ausnahme: sind abweichende Lüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig, wenn tatsächlich nachgewiesen wird, dass unzulässige Nutzungen und Gebäudeflächen nicht zu vermeiden sind.
 - Die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume hinter den Fassaden, die durch die Lümpunkte L 6 - L 9 im Plan gekennzeichnet sind, sind zur Erneuerung der Luft mit Lüftungsanlagen Anlagen nach DIN 1946, Teil 1 auszustatten.
 - An den durch Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
 - Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lümpunkten L 1, L 2, L 3 folgende Schalldämmwerte aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

| Abschnitt | maßgeb. Außenregel | Lärmpegel dB(A) | hörsch. Bereich | Erf. R _w des Außenbereichs | Erf. R _w des Innenbereichs |
|-----------|--------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| L1-L2 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L3-L4 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L5-L6 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L6-L7 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L7-L8 | 71-75 | V | 45 | 40 | 35 |
| L8-L9 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L9-L10 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L10-L11 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L11-L12 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L13-L14 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L14-L15 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L15-L16 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L17-L18 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L19-L19 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L20-L21 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L22-L22 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L23-L24 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L24-L25 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L26-L27 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L28-L29 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L30-L31 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L32-L33 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L34-L35 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November '89, Tab. 8 herausgegeben: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NW)**
 - Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur, in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in Form und Traufhöhe einander anzupassen.
 - Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; dies gilt nicht für Fensterflächen.
 - In den MK-Gebläts ist über dem obersten Vollgeschoss nur ein maximal 4,0 m hoher Stufengiebel zulässig. Darüber hinausgehende können ausnahmsweise nur maximal 3,0 m hohe Aufbauten für Aufzugstechnik zugelassen werden.

- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgestaltungsmöglichkeiten und Befreiungen (§ 18 BauGB und § 8 Abs. 1 Nr. 20 und 21, V. m. § 86 BauO NW)**
 - Die nicht überbauten Flächen sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zwege.
 - Je 200 qm nicht überbaubar Fläche ist ein großkroniger Laubbau (z. B. Spitzahorn, Hainbuche, Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.
 - Mindestens 30 % der geschlossenen Fassadenflächen (Gesamtfassade je Gebäudeabschnitt einschließlich Fensterelementen) über 200 qm - in den MK-Gebläts über 50 qm - sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 - In den MK-Gebläts sind Dachflächen bis zum Dach des 5. OG intensiv (Substratstärke mindestens 30 cm) und bis zum Dach des 9. OG extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) fächergerecht zu begrünen. Ausgenommen sind Belüftungs-/Belüftungseinrichtungen und technische Zentralen.
 - Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
 - Je 4 oberirdische Stellplätze, ausgenommen sind die Stellplätze unter der Brücke der St.-Franziskus-Straße, ist ein hochstammiger großkroniger Laubbau 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsuhlfahrsfeldes Düsseldorf, Bauvorhaben, die nach § 12 i. V. m. § 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- Hinweise**

Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungsarbeiten sind mit dem Garten-, Friedhof- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Grundsatzplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

- Bauschutzbereich des Flughafens**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsuhlfahrsfeldes Düsseldorf, Bauvorhaben, die nach § 12 i. V. m. § 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- Flächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Fläche 1

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in teilweisen Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich, deren rechtliche Sicherung vertraglich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vorzunehmen ist.

Sonstige Wasser- und/oder rechtliche Maßnahmen (Bodenuntersuchung, Beseitigung von Wasserzuleitungen etc.) werden mittels Nebenbestimmungen in den entsprechenden Genehmigungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen sind im Bereich der geplanten Grundfläche (südlich der Wohnzone) erforderlich und durch Verpflichtungsklämung vor Satzungsbeginn zu sichern.

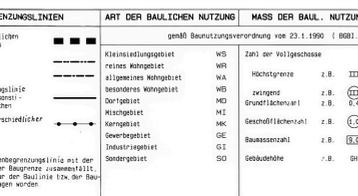
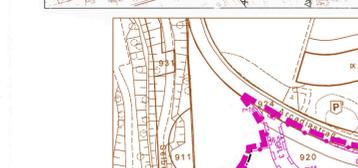
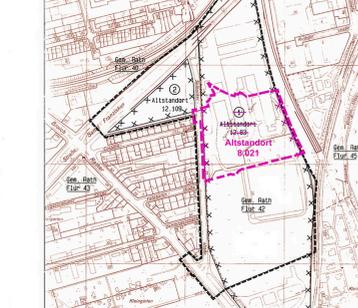
Fläche 2

Aufgrund auffüllungsbedingter Bodenbelastungen ist die vorhandene Bodenbedeckung im Bereich der Grünfläche zu erhalten.

- Altlasten- und Abfallanlagen**

Gemäß dem Katalog der Altlasten- und Abfallanlagen der Landesoberprüfstelle Düsseldorf befindet sich im Plangebiet eine Teilfläche des folgenden Standorts:

Altstandort B021



- Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die in violetter Farbe festgesetzten Flächen des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (SOW NW 232):**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1990 (BGBl. I S. 2141, 1991 S. 137), geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der VUP-Änderungsrichtlinie, der VUP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1850), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) (SOW NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NW S. 284).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Zeichnungen - VOR Vorzeichen - sind diese in der jeweils angegebenen Art, wenn diese zur Einsicht bei der ausgearbeiteten Bauteile gemäß.

Die Entwürfe sind nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- Textliche Festsetzungen**
 - Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Gliederung der Kerngebiete (§ 7 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Beiratgeber.
 - Unzulässig sind:
 - Vergnügungsbetriebe,
 - Tankstellen jeglicher Art und sonstige kleine Wohnungen,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen:

 - Treppennüben,
 - überdachte Hauseingänge,
 - Nebenanlagen gemäß § 1 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung und seine Gärten und Stellplätze,
 - Anlagen für regenerative Energieerzeugung und
 - eingeschossige, unbedachte Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwagen.

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherstellung der Vermeidung von Verunstaltung, Einklinkung mit der Umgebung keine Bedenken bestehen.

- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch und auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze für Behinderte, Besucher und Lieferanten oberirdisch angeordnet werden, ihr Flächenanteil darf maximal 10 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.

In den MK-Gebläts sind zwischen den östlichen Baugruben und der südlichen Flangbegrenzung Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen, auch Rampen für Tiefgaragen, unzulässig.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit GL festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Luftstraßenbetriebe zu belasten.
 - Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungssträger zu belasten.

- Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
 - Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über das Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zugeordneten Häuser zu entlüften. Ausnahme: sind abweichende Lüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig, wenn tatsächlich nachgewiesen wird, dass unzulässige Nutzungen und Gebäudeflächen nicht zu vermeiden sind.
 - Die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume hinter den Fassaden, die durch die Lümpunkte L 6 - L 9 im Plan gekennzeichnet sind, sind zur Erneuerung der Luft mit Lüftungsanlagen Anlagen nach DIN 1946, Teil 1 auszustatten.
 - An den durch Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
 - Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lümpunkten L 1, L 2, L 3 folgende Schalldämmwerte aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

| Abschnitt | maßgeb. Außenregel | Lärmpegel dB(A) | hörsch. Bereich | Erf. R _w des Außenbereichs | Erf. R _w des Innenbereichs |
|-----------|--------------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| L1-L2 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L3-L4 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L5-L6 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L6-L7 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L7-L8 | 71-75 | V | 45 | 40 | 35 |
| L8-L9 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L9-L10 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L10-L11 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L11-L12 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L13-L14 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L14-L15 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L15-L16 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L17-L18 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L19-L19 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L20-L21 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L22-L22 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L23-L24 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L24-L25 | 66-70 | IV | 40 | 35 | 30 |
| L26-L27 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L28-L29 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L30-L31 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L32-L33 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |
| L34-L35 | 61-65 | III | 35 | 30 | 30 |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November '89, Tab. 8 herausgegeben: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NW)**
 - Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur, in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in Form und Traufhöhe einander anzupassen.
 - Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; dies gilt nicht für Fensterflächen.
 - In den MK-Gebläts ist über dem obersten Vollgeschoss nur ein maximal 4,0 m hoher Stufengiebel zulässig. Darüber hinausgehende können ausnahmsweise nur maximal 3,0 m hohe Aufbauten für Aufzugstechnik zugelassen werden.

- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgestaltungsmöglichkeiten und Befreiungen (§ 18 BauGB und § 8 Abs. 1 Nr. 20 und 21, V. m. § 86 BauO NW)**
 - Die nicht überbauten Flächen sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zwege.
 - Je 200 qm nicht überbaubar Fläche ist ein großkroniger Laubbau (z. B. Spitzahorn, Hainbuche, Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.
 - Mindestens 30 % der geschlossenen Fassadenflächen (Gesamtfassade je Gebäudeabschnitt einschließlich Fensterelementen) über 200 qm - in den MK-Gebläts über 50 qm - sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 - In den MK-Gebläts sind Dachflächen bis zum Dach des 5. OG intensiv (Substratstärke mindestens 30 cm) und bis zum Dach des 9. OG extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) fächergerecht zu begrünen. Ausgenommen sind Belüftungs-/Belüftungseinrichtungen und technische Zentralen.
 - Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
 - Je 4 oberirdische Stellplätze, ausgenommen sind die Stellplätze unter der Brücke der St.-Franziskus-Straße, ist ein hochstammiger großkroniger Laubbau 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsuhlfahrsfeldes Düsseldorf, Bauvorhaben, die nach § 12 i. V. m. § 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- Hinweise**

Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungsarbeiten sind mit dem Garten-, Friedhof- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Grundsatzplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

- Bauschutzbereich des Flughafens**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsuhlfahrsfeldes Düsseldorf, Bauvorhaben, die nach § 12 i. V. m. § 1 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Zustimmung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- Flächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Fläche 1

Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in teilweisen Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich, deren rechtliche Sicherung vertraglich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vorzunehmen ist.

Sonstige Wasser- und/oder rechtliche Maßnahmen (Bodenuntersuchung, Beseitigung von Wasserzuleitungen etc.) werden mittels Nebenbestimmungen in den entsprechenden Genehmigungen festgeschrieben. Diese Maßnahmen sind im Bereich der geplanten Grundfläche (südlich der Wohnzone) erforderlich und durch Verpflichtungsklämung vor Satzungsbeginn zu sichern.

Fläche 2

Aufgrund auffüllungsbedingter Bodenbelastungen ist die vorhandene Bodenbedeckung im Bereich der Grünfläche zu erhalten.

- Altlasten- und Abfallanlagen**

Gemäß dem Katalog der Altlasten- und Abfallanlagen der Landesoberprüfstelle Düsseldorf befindet sich im Plangebiet eine Teilfläche des folgenden Standorts:

Altstandort B021



- Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die in violetter Farbe festgesetzten Flächen des § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (SOW NW 232):**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1990 (BGBl. I S. 2141, 1991 S. 137), geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der VUP-Änderungsrichtlinie, der VUP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1850), der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) (SOW NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NW S. 284).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Zeichnungen - VOR Vorzeichen - sind diese in der jeweils angegebenen Art, wenn diese zur Einsicht bei der ausgearbeiteten Bauteile gemäß.

Die Entwürfe sind nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- Textliche Festsetzungen**
 - Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Unzulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Gliederung der Kerngebiete (§ 7 i. V. m. § 3 BauNVO)**
 - Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige, nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber und Beiratgeber.
 - Unzulässig sind:
 - Vergnügungsbetriebe,
 - Tankstellen jeglicher Art und sonstige kleine Wohnungen,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen:

 - Treppennüben,
 - überdachte Hauseingänge,
 - Nebenanlagen gemäß § 1 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung und seine Gärten und Stellplätze,
 - Anlagen für regenerative Energieerzeugung und
 - eingeschossige, unbedachte Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwagen.

Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherstellung der Vermeidung von Verunstaltung, Einklinkung mit der Umgebung keine Bedenken bestehen.

- Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch und auf den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Darüber hinaus können Stellplätze für Behinderte, Besucher und Lieferanten oberirdisch angeordnet werden, ihr Flächenanteil darf maximal 10 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.

In den MK-Gebläts sind zwischen den östlichen Baugruben und der südlichen Flangbegrenzung Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen, auch Rampen für Tiefgaragen, unzulässig.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit GL festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Luftstraßenbetriebe zu belasten.
 - Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungssträger zu belasten.
 - Die mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungssträger zu belasten.

- Vorkerkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§**