

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 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nur im Erdgeschoss der an der Westfalenstraße gelegenen überbaubaren Fläche: Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- 2.1. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege bis maximal 1 m überschritten werden.
- 2.2. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch technische Anlagen bis maximal 1,80 m innerhalb der dafür festgesetzten Fläche überschritten werden.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

4. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:

- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,
- Balkone, die über öffentlichen Flächen liegen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird und Balkone, die über privaten Flächen liegen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird,
- Tiefgaragen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

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


7.1. Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Ver- und Entsorger zu belasten.

7.2. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner und Anlieger, der Feuerwehr und der Ver- und Entsorger zu belasten.

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


Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffuren


 (entsprechend $BP \geq 68 - \leq 72$ dB(A) tags) und

/////// (entsprechend $BP \geq 63 - \leq 67$ dB(A) tags) und ≥ 55 dB(A) nachts)

gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien 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 gefordert werden.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur () und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) verfügt.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///////), entsprechend $BP \geq 63$ dB(A) tags und ≥ 55 dB(A) nachts) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur () gekennzeichneten Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt $BP \geq 58 \text{ dB(A)} - \leq 62 \text{ dB(A)}$ tags. Die Anforderung entspricht dem ehemaligen Lärmpegelbereich III.

Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 5 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d.h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im B-Planverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1. Mindestens 25 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum II. Ordnung, StU 20/25 zu pflanzen.**
- 9.2. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 65 cm starken Bodensubstratschicht, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht auf-zubauen. Baumpflanzungen sind nur außerhalb der Tiefgaragen zulässig. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).**
- 9.3. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind 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 Fotovoltaikanlagen.**
- 9.4. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.**

Hinweis:

Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1. Die Standorte für die Abfallentsorgung sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

10.2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss sowie ausnahmsweise im 1. Obergeschoss angebracht werden.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Kombinationen solcher Anlagen,
- Fremdwerbeanlagen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 93,00 m ü. NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. **Anlagenschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

III. **Hinweise**

1. **Geräuschvorbelastung**

Im Plangebiet liegt eine Geräuschvorbelastung vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden nachts überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind überall sichergestellt.

2. **Altstandorte**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet Teile der Altstandorte 8128 und 8130.

3. **Artenschutz**

Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren oder von brütenden Vögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

4. **Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Baugebiet vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

5. **Grundwasser**

Die erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung im Rahmen des Gemeingebrauchs ist nicht zulässig.

6. **Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinienpläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht überlagert.

Betroffen sind die Fluchtlinienpläne Nr. 5681/03 und Nr. 5681/07.