Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

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 Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. **Textliche Festsetzungen**

1. **Art der baulichen Nutzung**

Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bewohnern des Gebietes dienen.

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

Stellplätze sind in den Reinen Wohngebieten nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen**
(§§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Der Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Wandhöhen in m ü. NHN ist die jeweilige höchste Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist dabei der obere Abschluss der Attika.

3.2 Die absolute Höhe der Staffelgeschosse darf von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut max. 3,50 m betragen.

4. **Grundflächenzahl, zulässige Grundflächenzahl**
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

5. **Abweichende Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Flächen ist geschlossen zu bauen.

6. **Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,60 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassen,
- Balkone, wenn die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
- Abfall- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze,
- Gewächshäuser, Gerätehütten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen und deren Einhausungen.

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

Die im Plan mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

8.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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 (////) 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 (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt BP ≥ 58 dB(A) - ≤ 62 dB(A) tags.

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 Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

8.2 **Tiefgarageneinfahrten**

Zufahrten und Rampen müssen 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, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung DLR > 24 dB sowie eine Schallabsorption DLa > 8 dB aufweisen. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken bis 10 m in die Öffnung hinein absorbierend auszuführen (mittlerer Schallabsorptionsgrad $\alpha_m \geq 0{,}7$).

8.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 zugelassen werden, wenn auf Basis eines Fachgutachtens behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9. **Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 **Begrünung des Baugebietes**

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Rasen, Bodendeckern, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 250 m² Vegetationsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang 20/25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen. Erhaltene Bäume können angerechnet werden.

9.2 **Tiefgaragendecken**

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 50 m³ je Baumstandort betragen.
Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

9.3 **Dachbegrünung**

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 Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste 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.

10. **Gestalterische Festsetzungen**
(§ 89 BauO NRW)

10.1 **Dachformen**

Als Dachformen sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad zulässig.

10.2 **Staffelgeschosse**

Oberhalb der obersten Vollgeschosse sind nur Geschosse zulässig, die um mind. 1,50 m gegenüber allen darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind.

10.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m.

II. **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 4 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt.
Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt 51 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 im Anlagenschutzbereich nach § 18 a LuftVG von Flugsicherungsanlagen des Düsseldorfer Flughafens International. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF).

3. **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Am Staad der Stadtwerke Düsseldorf AG. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) sind zu beachten.

III. **Hinweise**

1. **Kampfmittelfunde**

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. **Begrünung**

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 9.2 und 9.3 müssen mindestens den Anforderungen der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (FLL-Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen.

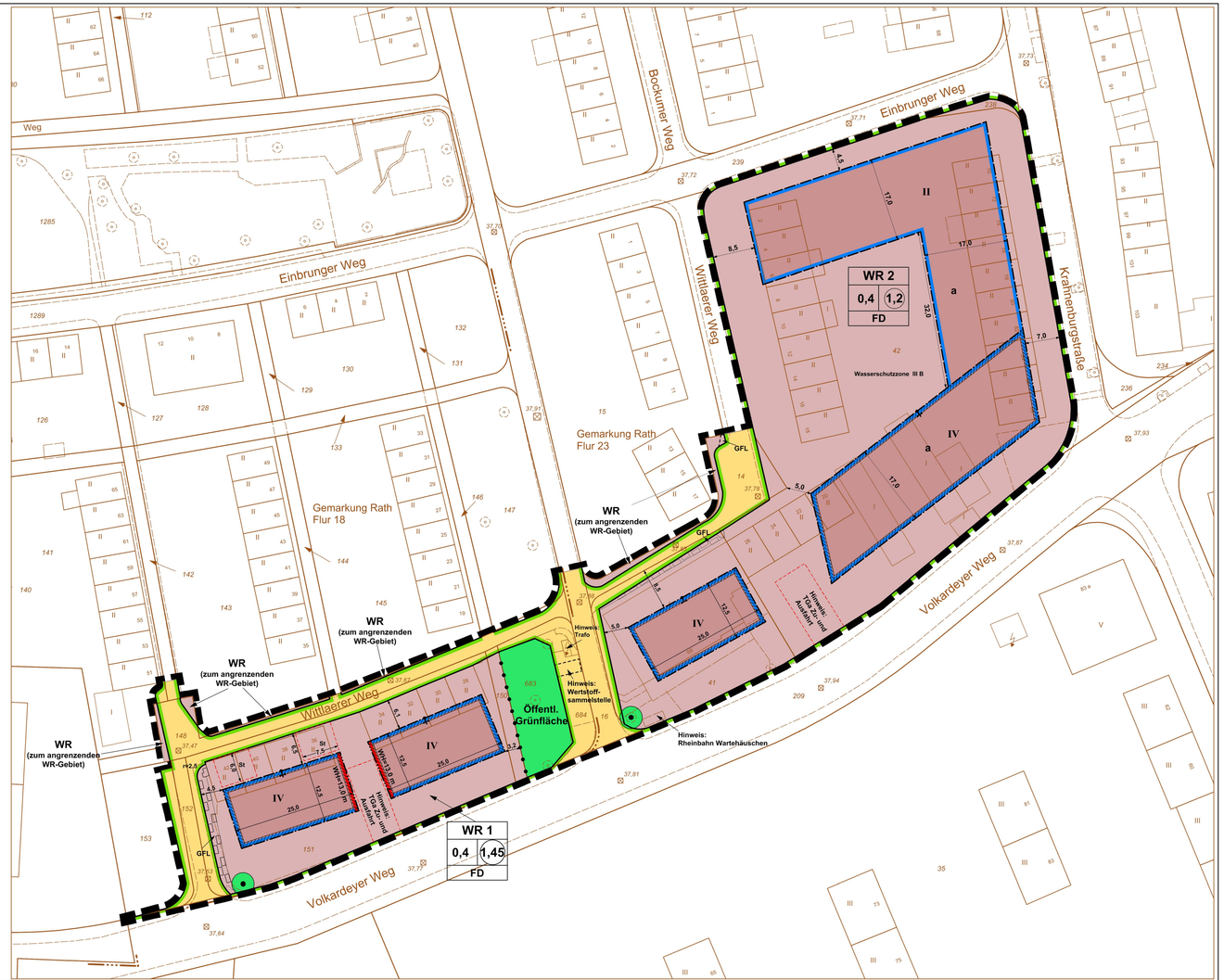
3. **Artenschutz**

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

IV. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit dem 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:

- 5583/18 (Bebauungsplan)
- 5583/19 (Bebauungsplan).



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: September 2017 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN2016_NHN-Höhen (HST 170)

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudegrenze
- Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)
- Bundesstraße mit Nummer B 326
- Landstraße mit Nummer L 228
- Kreisstraße mit Nummer K 7
- Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
- Arkarde, Durchfahrt, offene Halle
- Baum
- Geländehöhe in Meter über NHN ⊗ 33,21

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	III
zwingend	z.B.	(III)
Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-IV
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	1,0
Baumassenzahl	z.B.	0,4
Gebäudehöhe (bezogen auf Meter)		GH
Mindestwandhöhe (bezogen auf Meter)		WH min.
Maximale Wandhöhe (bezogen auf Meter)		WH max.

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

Flächen für oberirdische Stellplätze (St)	z.B.
Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	Ga
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Gebäudehöhe in Meter über NHN	⊕ 33,21
Außenkante Tiefgarage	AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.

SONSTIGES

Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	GFL
Straßenverkehrsflächen	
Öffentliche Grünflächen	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts	
zu erhaltende Bäume	

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 06/001
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 06/001

Nördlich Volkardeyer Weg

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 30