

Stand 07.03.2019

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 Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis 3 **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauNVO** **i.V.m. § 1 BauNVO)**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden in Form von Nachbarschaftsläden bis maximal 400 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich in WA 1 und WA 3.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 **Sonstiges Sondergebiet: Berufskolleg - SO_B**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO
i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Berufskollegs mit Einrichtungen für den theoretischen und praktischen Ausbildungs- und Lehrbetrieb sowie dieser Nutzung räumlich und funktional untergeordneten Einrichtungen und Anlagen.

Des Weiteren dient das Sondergebiet über die schulischen Zwecke hinaus der Unterbringung von Sportanlagen und einem Parkhaus.

Allgemein zulässig sind:

- die Errichtung eines Berufskollegs mit Einrichtungen für den theoretischen und praktischen Ausbildungs- und Lehrbetrieb,
- Einrichtungen für die Verwaltung und Lagerräume für das Berufskolleg,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- ein Parkhaus.

3 **Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE_E**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 8 BauNVO
i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Einzelhandel,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

4 Fläche für Gemeinbedarf - F.f.G.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Kindertageseinrichtung und Anlagen für soziale Zwecke.

5 Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze sind im SO_B nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen und auf der Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.

6 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 und § 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als minimale oder maximale Gebäudehöhe (GH) bzw. als maximale Wandhöhe (WH) als jeweilige Höhe über NN bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der obere Abschluss der Attika oder der obere Abschluss des Dachfirstes.

7 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 89 BauO NRW)

7.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Zuwegungen und Terrassen in den Allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzte GRZ darf in den Allgemeinen Wohngebieten darüber hinaus durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und durch die Unterbauung mit

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung, bis zu 0,8 überschritten werden.

7.2 Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten (§§ 14, 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

In den überbaubaren Flächen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Wandhöhe überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m bzw. im SO_B, in der F.f.G und im GEe bis zu einer Höhe von 3,00 m; die technischen Aufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen, im SO_B kann auf einen Rücksprung von der Gebäudeaußenwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verzichtet werden,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen,
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen; diese sind, soweit sie auf den obersten Dachflächen eines Gebäudes errichtet werden, um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- in den Bereichen, in denen eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, darf diese durch notwendige Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden. Diese Absturzsicherungen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung, bis zu einer Höhe von 3,00 m; sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen,
- Treppenträume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 3,00 m.

Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im GEe, in der F.f.G und im SO_B 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 6 Abs. 7 BauO NRW)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:

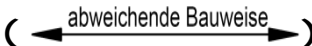
- Tiefgaragen,
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden,
- nicht überdachte Terrassen,
- Balkone ab dem 1.OG mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m auf einer Länge von maximal 50% der Außenwand je Geschoss.

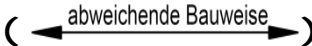
Ausnahmsweise zulässig sind:

- überdachte Hauseingänge,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,
- untergeordnete Bauteile,
- Fahrradabstellanlagen,
- Trafostationen.

In den WA-Gebieten sind Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

8 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

8.1 Im SO_B, im GEE und in der F.f.G ist über die gesamte Längserstreckung der überbaubaren Fläche entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur () oder parallel zu dieser, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist über die gesamte Längserstreckung der überbaubaren Fläche entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur () oder parallel zu dieser eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

8.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzung 8.1 und 8.2 zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen, die Anforderungen der TA-

Lärm in Bezug auf die Schallimmissionen an zu öffnenden Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen einzuhalten.

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

Die mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Allgemeinen Wohngebiete zu belasten.

Die mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sowie mit einem Fahrrecht ausschließlich für Ver- und Entsorgungsträger, für Notfallfahrzeuge und für Radfahrer.

Die mit GF 1 und GF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsträger, für Notfallfahrzeuge und für Radfahrer zu belasten.

10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schutz vor Verkehrslärm

Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw., bei genehmigungsfreien Vorhaben, zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

10.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung (▽ ▽ ▽ ▽) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung 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 < 63 dB(A) verfügt.

- 10.1.2 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 bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 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 gemäß Nachweis nach Festsetzung Nr. 10.1 nicht unterschritten wird.
- 10.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////)** und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, 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 gemäß Nachweis nach Festsetzung Nr. 10.1 nicht unterschritten wird.
- 10.1.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.1.3** 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, sofern das Gutachten im Baugenehmigungsverfahren keine neuen Umstände aufzeigt.

10.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

10.2.1 In die Gebäude integrierte 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. Der Abstand zwischen Rampe und offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

10.2.2 Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB.

10.2.3 Erforderliche Bodendrainrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.

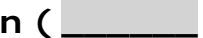
10.2.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 10.2.1 bis 10.2.3 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

10.2.5 Tiefgaragen mit mehr als 100 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.

10.3 Schutz vor Gewerbelärm

10.3.1 Im Sondergebiet und im Eingeschränkten Gewerbegebiet müssen die Gebäudefassaden und alle Außenbauteile mit Ausrichtung zu den Allgemeinen Wohngebieten zum Schutz vor Schallemissionen ein Schalldämm-Maß $R'w \geq 24$ dB vorweisen.

10.3.2 An den Gebäudefronten, die an den durch graue Begleitlinien () gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

11 Bedingte Festsetzungen **(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB)**

11.1 Die Aufnahme der zulässigen Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm in den Allgemeinen Wohngebieten ist solange unzulässig, bis innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO_B, des GEe sowie der Fläche für Gemeinbedarf eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 in der festgesetzten Mindesthöhe mindestens im geschlossenen Rohbau errichtet worden ist.

11.2 Die Aufnahme der zulässigen Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm in den Allgemeinen Wohngebieten ist solange unzulässig, bis innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 in der festgesetzten Mindesthöhe mindestens im geschlossenen Rohbau errichtet worden ist oder der erforderliche Schallschutz gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 nachgewiesen ist.

Die zeichnerisch festgesetzte Tordurchfahrt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Breite und lichter Durchfahrthöhe bleibt davon unberührt.

12 Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB
i.V.m. § 89 BauO NRW)

12.1 Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer in den WA- und GEE-Gebieten sowie der Fläche für Gemeinbedarf bis max. 15 Grad Dachneigung sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 25 Grad in der Fläche für den Gemeinbedarf sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen (zzgl. Drainschicht).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

12.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen in den Allgemeinen Wohngebieten – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

12.3 Öffentliche Planstraße

Die öffentliche Planstraße ist durch mindestens 21 Laubbäume, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, möglichst durchgehend zu gliedern und zu durchgrünen.

Die Straßenbäume sind als Alleebäume zu pflanzen. Alleebäume (Hochstämme für Verkehrsflächen) sind Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz. Nach den BdB-Gütebestimmungen muss bei dem o.g. Stammumfang die Mindeststammhöhe zum Zeitpunkt der Pflanzung 2,40 m betragen.

12.4 GFL-Flächen 1 und 2 (WA-Gebiete 1 bis 3)

Innerhalb der Flächen GFL 1 und GFL 2 sind Laubbäume, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:

- in der Fläche GFL 1 mindestens 17 Bäume,**
- in der Fläche GFL 2 mindestens 16 Bäume.**

Für Baumpflanzungen muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

12.5 Öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg / Stadtplatz)

Auf dem Platz sind 9 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Zur äußeren Umgrenzung des Stadtplatzes sind mindestens 5 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

12.6 Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage)

Mindestens 75% der öffentlichen Grünfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Es sind mindestens 6 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Mindestens 4 dieser zu pflanzenden Bäume müssen mittelgroßkronige Laubbäume (Endhöhe zwischen 10 bis 15 m) sein.

12.7 Begrünung SO_B-Gebiet

Im SO_B-Gebiet sind insgesamt mindestens 2.300 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Zwischen Bahnanlage und überbaubarer Grundstücksfläche sind 15 mittelgroße Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Im Innenhof des SO_B sind 21 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Auf der Nordseite des SO_B ist eine Baumreihe aus mindestens 13 Säulenbäumen mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

12.8 Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Es ist mindestens je 350 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 8 bis 12 m) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

12.9 Begrünung des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und der Fläche für den Gemeinbedarf

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Es ist weiterhin je mindestens 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 bis 16 m) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Je angefangene 6 oberirdische, offene Stellplätze ist ferner ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in eine offene Baumscheibe zu pflanzen.

12.10 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen

Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke auf den Baugrundstücken der WA- und GEe-Gebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / lfm) oder Strauchpflanzungen einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

12.11 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

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

In den WA-Gebieten sind jeweils mindestens 2 Mauerseglerkoloniekästen als Nisthilfen anzubringen. Im Einge-

schränkten Gewerbegebiet ist mindestens ein Mauerseglerkoloniekasten als Nisthilfe anzubringen.

Diese sind möglichst an den Hausecken und in Dachnähe unter einem Überstand ab einer Höhe von etwa fünf Metern anzubringen. Ferner ist auf einen freien Anflug zu achten.

14 Gestaltung

(§ 89 BauO NRW)

14.1 Dachform und Dachneigung

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, SO_B sowie GEE sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad oder Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 40 Grad zulässig.

14.2 Treppenräume und Fahrstuhlüberfahrten

Treppenräume und Fahrstuhlüberfahrten, soweit sie nicht um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind, sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

14.3 Fassadengliederung

Wenn die durchgehend geschlossene Fassade der abweichenden Bauweise gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 umgesetzt wird, dann sind Gebäudefassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die zur öffentlichen Verkehrsfläche der Paulsmühlenstraße ausgerichtet sind, abschnittsweise zu gliedern. So sind Fassadenabschnitte nach maximal 30 m in einer Flucht um mindestens 1 m von dieser Fluchtlinie zurück zu versetzen. Dieser Gebäudeversatz muss über mindestens 5 m beibehalten werden.

14.4 Fassadengestaltung und -material

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Fassaden und Außenwände von Gebäuden, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Tellingstraße oder der Paulsmühlenstraße ausgerichtet sind, zu mindestens 30% der Flächen

Vormauerziegel, Klinker, Ziegel- oder Klinkerriemchen zu verwenden.

II. Kennzeichnung

Altstandort

Das im Plan gekennzeichnete Gebiet ist als Altlast gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz einzustufen (Altstandort Kataster-Nr. 4101, Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung). Die Bodensanierung findet in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf statt.

III. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser ist entlang der Planstraße dem Trennsystem zuzuleiten. Dieses wird dem Mischsystem der Paulsmühlenstraße zugeleitet und in den dortigen Rückstaukanal eingeleitet.

Kampfmittel

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Begrünung

Die Begrünungen sind gemäß den jeweils aktuellen FLL-Richtlinien oder gleichwertig auszuführen:

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

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

Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelschutzfolie, Mähenschutz, Bewässerungsset (schwarz) und Pflanzenverankerung (Pfahl-Dreibock). Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume ggf. durch Baumbügel (Rundbügel) dauerhaft zu schützen.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne 6170/01, 6170/03, 6170/11, 6170/34, 6170/47 und der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtbezirk 9 (GI 8).