Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellen Fassung) sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

2. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nur in Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und § 19 BauNVO)

Grundfläche
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten/-gänge und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch befestigte Flächen wie Vorplatz, Feuerwehrumfahrt, Zuwegungen, Fahrradabstellflächen und die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 2.100 m² überschritten werden und insgesamt maximal 3.900 m² betragen.

4.1 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§§ 16 und 18 BauNVO i. V. m. § 89 BauO NRW)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- Treppenräume und Fahrstuhlschächte sowie technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m; sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen, mindestens jedoch 50 cm
- Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 1,00 m können ausnahmsweise ohne Rücksprung von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zugelassen 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, mindestens jedoch 50 cm

Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf in dem Allgemeinen Wohngebiet 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

4.2 Gebäudehöhe

Die zulässige maximale Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die Gebäudehöhe (GHmax) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
- Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen
- Unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden im mit TGa gekennzeichneten Bereich
- Am Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m
- Auskragende Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Breite von 50 % der jeweiligen Außenwand. Balkone sind nur an der straßenabgewandten Seite (hofseitig) zulässig.
- In der Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassade zu begrenzen.
- Überdachte Fahrradabstellflächen im mit TGa gekennzeichneten Bereich

Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Überdachte Hauseingänge bis 1,00 m Tiefe
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung
- Untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Vorsprünge, Erker)

6. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

7. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs sind Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.
Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge von Tiefgaragen sind nur innerhalb des gemäß Plandarstellung gekennzeichneten Bereichs zulässig.

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

Die mit “GFL” gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Lieferverkehr des geplanten Einzelhandels sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

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

9.1 Verkehrslärm

9.1.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

9.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, 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 Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

9.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schraffur (/////) und Kennzeichnung BP 68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel < 62 dB (A) am Tag verfügt.

9.1.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.1.1, 9.1.2 und 9.1.3 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

9.2 Gewerbelärm

9.2.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schraffur ( ) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

9.2.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 9.2.1 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

10. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

10.1 Lärmimmissionsschutz
Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist solange unzulässig, bis die Bebauung bis zu der entsprechenden Zahl der Mindestgebäudehöhe durchgehend geschlossen erstellt wurde. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade fertiggestellt sein.

10.2 Sanierung schädlicher Bodenverunreinigungen
Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes ist erst zulässig, wenn die im öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen geregelten Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachweislich vollständig umgesetzt wurden, sodass keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen vorliegen.

11. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 Begrünung nicht überbauter Flächen
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 55 m² dieser nicht unterbauten und begrünten Fläche ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Bereits in den entsprechenden Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen.

11.2 Baum- und Strauchpflanzungen entlang Grenze Hanielpark
Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (zum Hanielpark) ist auf der nicht von Tiefgaragen unterbauten Fläche entlang der Grundstücksgrenze eine einreihige arten- und strukturreiche freiwachsende Hecke aus 33 standortgerechten Großsträuchern und Sträuchern der Pflanzenvorschlagslisten 2 und 3 anzulegen. Die verbleibende Fläche ist mit Stauden der Pflanzenvorschlagsliste 1 zu begrünen. Zusätzlich sind auf der Fläche vier Bäume der Art Prunus cerasifera „Nigra“, Stammumfang (StU), 20 – 25, zu pflanzen. Die vorhandene Blutbuche und die Esche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.3 Private Gärten
Die rückwärtigen, zum Hanielpark orientierten privaten Gärten (Mietergärten) sind mit Rasen (Saatgutmischung RSM 2.3/Gebrauchsrasen – Spielrasen) dauerhaft zu begrünen. Zusätzlich sind insgesamt mindestens 12 Stück Sträucher aus der Pflanzenvorschlagsliste 3 zu pflanzen.
Die zur Sohnstraße verbleibenden Vorgärten sind mit Bodendeckern (Pflanzenvorschlagsliste 4) dauerhaft zu begrünen.

Die privaten Gärten sind unter Beachtung der Maßgaben der Festsetzungen Nr. 11.7 und Nr. 12.4 „Einfriedungen“ einzufassen.

11.4 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 80 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 mindestens 50 m³ für einen Baum der 2. Ordnung und 30 m³ für einen Baum der 3. Ordnung betragen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen. (vgl. Hinweise III)

11.5 Dachbegrünungen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung auch von Nebenanlagen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation einfach-intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat für die Dachbegrünung ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise III).

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.

Zusätzlich von der Dachbegrünung ausgenommen sind alle begehbaren Dachterrassen, die insgesamt eine Größe von maximal 525 m² nicht überschreiten.

11.6 Fassadenbegrünung
Die mit ←—Fb —→ in der Planzeichnung gekennzeichnete, parallel hierzu oder in einem Winkel von 90 Grad zu dieser Kennzeichnung stehende Fassade ist flächen- und dauerhaft mit einer lückenlosen, geschlossenen und standortgerechten Bepflanzung mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen bodengebunden zu begrünen. Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden.
Bei der Verwendung von Schlingpflanzen sind Rankhilfen mit einer Mindesthöhe von 3 m anzubringen. Je 2 m der Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Pflanzenvorschlagsliste 6 ist zu beachten.
Die technische Ausführung der Wandkonstruktion, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe: Hinweise III).

11.7 Einfriedungen
Zur Einfriedung von Privatgärten (Mietergärten) und Grundstücksgrenzen mit Heckenpflanzen ist die Pflanzenvorschlagsliste 5 für geschnittene Hecken zu beachten: 2 mal verpflanzte Heckenpflanzen, mindestens 4 Stück je laufender Meter.

Die Höhe (Oberkante) der Hecke in den Vorgärten zur Sohnstraße darf bis zu 1,5 m über Geländehöhe Gehweg Sohnstraße betragen.

Zur Einfriedung von Privatgärten (Mietergärten) sind anthrazitfarbene Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind. Heckenpflanzungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,7 m zulässig. (vgl. Ziff. 12.4)

Zur Einfriedung der Platzfläche (Grundstücksgrenze zur Sohnstraße und Grafenberger Allee) sind Heckenpflanzungen mit innenliegenden anthrazitfarbenen (RAL 7016) Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. (vgl. Ziff. 12.4)

11.8 Pflege und Erhalt
Die Begrünungsmaßnahmen gemäß Pkt. 11.1 bis 11.7 sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichartig zu ersetzen.

12. Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

12.1 Fassaden
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
- Glasierte Ziegel und glasierte Klinker
- Hochglänzende oder spiegelnde Materialien
- Metallverkleidungen
- Glasfassaden

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Detailgestaltungen untergeordneter Bauteile (z.B. Geländer eines Balkons).

12.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, dabei dürfen sie maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen. Werbeanlagen dürfen die Attika nicht überschreiten.

12.3 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter
Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z. B. Hecken- oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind.

12.4 Einfriedungen
Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und Sohnstraße) sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.
Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,65 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,5 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,5 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o.g., jeweils maximalen Höhe (Mauern und Hecken in Summe 1,5 m, Zäune und Hecken in Summe 1,5 m) zulässig.

Einfriedungen von Mietergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich (zwischen Gebäuderückseite und Hanielpark) sind ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe bis zu 1,7 m zulässig. In die Hecken integrierte anthrazitfarbene Stabgitterzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,7 m zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Hanielpark ist als Einfriedung nur ein anthrazitfarbener (RAL 7016) Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 241 sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig. Hecken und Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Sohnstraße/Grafenberger Allee sind zur Einfriedung der Platzfläche nur Hecken mit innenliegenden anthrazitfarbenen (RAL 7016) Stabgitterzaun zulässig. Hecken und Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
Hinweis: Anforderungen, die sich aus dem für die Platzfläche festgesetzten GFL-Recht an die Grundstückseinfriedung ergeben (z.B. Zugänglichkeit der Platzfläche und der Versorgungsanlagen), sind zu berücksichtigen (vgl. Ziff. 8).

12.5 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten
Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Das Plangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale der Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) an der Nördlichen Düssel mit einer Tiefe von bis zu 1 m überflutet.

III. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten. Auf Grund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanäle ist, abhängig vom zukünftigen Versiegelungsgrad, von einer Einleitbeschränkung für das Plangebiet auszugehen.
Innerhalb des Plangebietes ist daher eine private Anlage oder ein privater Kanal zur Niederschlagswasserrückhaltung auf privatem Grundstück vorzuhalten. Diese Anlagen (z.B. Tanks) müssen zur Grenze zum Hanielpark einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Zur Abstimmung der aus der erforderlichen Einleitbeschränkung resultierenden privaten Rückhaltung sind die Maßnahmen frühzeitig mit der Landeshauptstadt Düsseldorf (Abteilungen 67/5 Grundstücksentwässerung und 67/201.1 Generalentwässerungsplanung) und je nach Art der Anlage mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.
Im Rahmen der Flächenbilanz sind auch die Flächen von Tiefgaragen mit zu betrachten.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

2. FLL-Richtlinie
Die Auswahl und Verwendung geeigneter Arten und die technische Wandkonstruktion ist entsprechend der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ (in der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Bauantrags) vorzunehmen.
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialen und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (in der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Bauantrags) auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

3. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

4. Baumschutz
Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.
Der Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Bäume (Roteiche sowie die weiteren fünf, als erhaltenswert eingestuften Bäume Eibe, Feldahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche), Blutbuche und Vegetation während der Bauarbeiten hat nach den Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, RAS-LP 4) sowie dem Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (Landeshauptstadt Düsseldorf, Gartenamt) zu erfolgen. Die Einhaltung der Vorschriften ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Darüber hinaus sind Bäume, die mit ihrer Krone in den Arbeitsbereich hineinragen, durch Kronenschutzzäune zu schützen.

Zum Schutz der Bestandsbäume auf dem Nachbargrundstück im Hanielpark sind Suchschachtungen nach Baumwurzeln bzw. zur Erkundung des Wurzelbildes als Handschachtung im Bereich der Tiefgarage vor der Bauausführung auszuführen.

5. Nachbarrechtsgesetz NRW
Bei Gehölzpflanzungen an der Nachbarschaftsgrenze sind die Bestimmungen für Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) zu beachten. Eine Unterschreitung der Grenzabstände ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers zulässig.

6. Artenschutz
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchgeführt werden.
Die Gebäude sind vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Die Gebäude sollten im Winterhalbjahr abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

7. Altlasten
Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich, aufgrund der bisherigen Nutzung (Tankstelle), der Altstandort mit der Kataster-Nr. AS 5273. Dieser ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) im Plan gekennzeichnet.

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

9. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem Zweiten Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

10 Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1
Stauden

Tafelblatt	Astilboides tabularis
Lanzen Silberkerze	Cimicifuga racemosa var. Cordifolia
Heimischer Wurmfarn	Dryopteros filix-mas
Rote Elfenblume	Epimedium x rubrum
Echter Waldmeister	Galium odoratum
Blaublatt-Funkie	Hosta sieboldiana
Große Weißrand-Funkie	Hosta x fortunei "Albo-marginata"
Schneemarbel	Luzula nivea
Lungenkraut	Pulmonaria dacica "Azurea"
Beinwell	Symphytum grandiflorum
Schaumblüte	Tiarella cordifolia
Kleines Immergrün	Vinca minor "Marie"

Pflanzenvorschlagsliste 2
Sträucher

Weißdorn	Crataegus monogyna
Wintergrüne Ölweide	Eleagnus ebbingei
Liguster	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Alpen Johannisbeere	Ribes alpinum "Schmidt"
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenvorschlagsliste 3
Sträucher

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hasel	Coryllus avellana
Echte Mispel	Mespilus germanica
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Polsterspiere	Spiraea decumbens
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzenvorschlagsliste 4
Bodendecker Vorgärten

Immergrüne Kriechspindel	Eunonymus fortunei var. radicans
Fingerstrauch "Goldteppich"	Potentilla fruticosa "Goldteppich"
Fingerstrauch "Marain Red F"	Potentilla "Marian Red Rubin"
Fingerstrauch "Nuuk"	Potentilla tridentata "Nuuk"
Weißes Immergrün	Vinca minor "Alba"
Kleines Garten-Immergrün	Vinca minor "Josefine"
Rotblättriger Günsel	Ajuga reptans "Atropurpurea"
Grönlandmargerite	Arctanthemum articum
Teppich-Knöterich	Bistorta affinis "Kabouter"
Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia "Olympica"
Flammenblume	Phlox stolonifera "Blue Ridge"
Blaustrahlhafer	Helictotrichon sempervirens
Atlas-Schwingel	Festuca mairei
Ergänzend div. Bodendeckerrosen	

Pflanzenvorschlagsliste 5
Schnitthecken

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

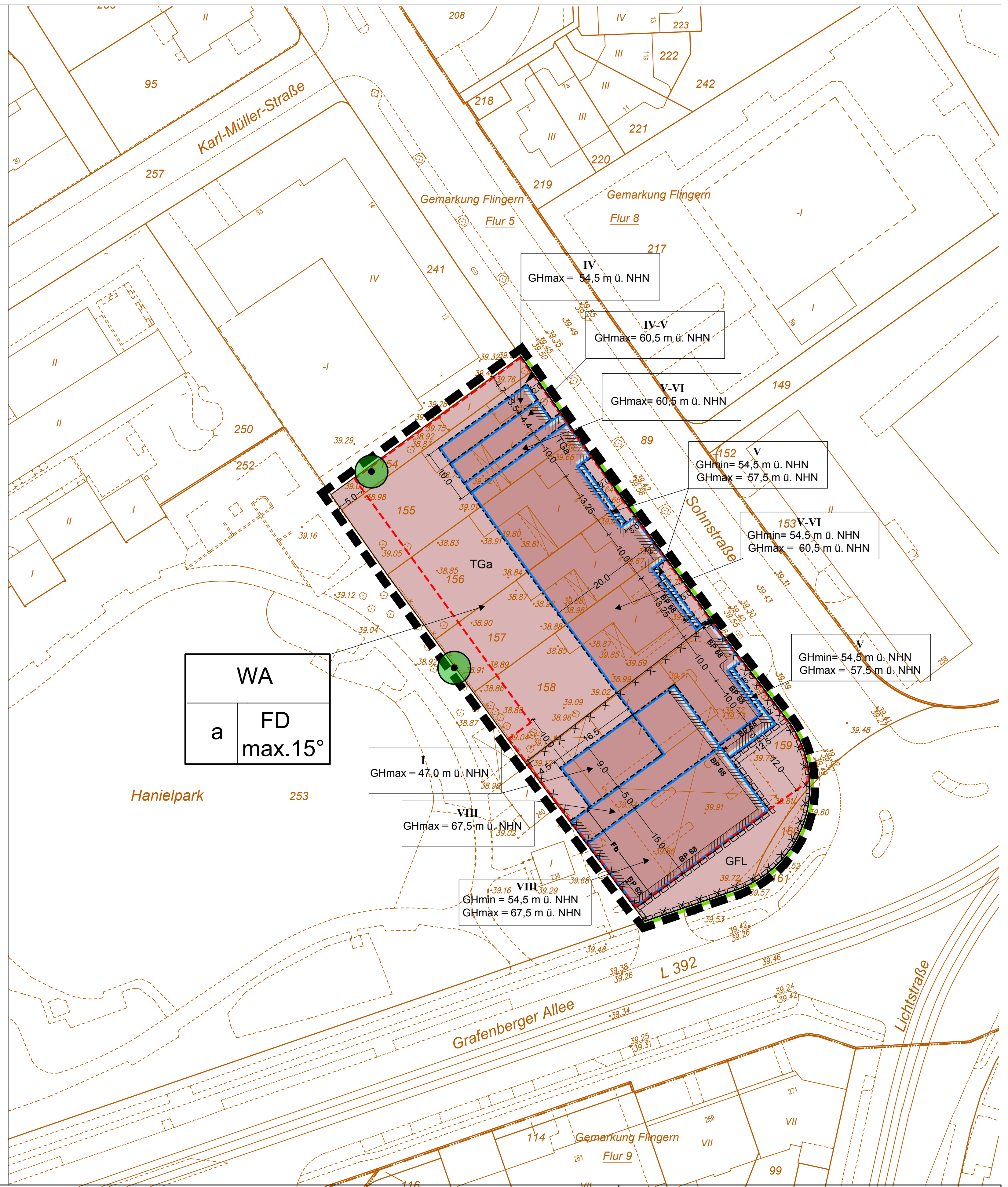
Pflanzenvorschlagsliste 6
Rank-/Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis in Sorten
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert und sind nicht mehr anwendbar. Betroffen sind der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtbezirk 2 und
die Fluchtlinienpläne mit den Nummern:
- Fluchtlinienplan 5678/12a
- Fluchtlinienplan 5777/14

sowie die Bebauungspläne mit den Nummern:
- Bebauungsplan 5777/43
- Bebauungsplan 5778/24



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Juli 2019
Koordinatensystem: ETRS89-UTM32
Höhenbezugssystem: DHHN2016-170

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 Nutzung oder	—●—●—●—
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	—•—•—•—

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

gemäß Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	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
Urbane Gebiete	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.	(2,1)
Baumassenzahl	z.B.	0,4
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH
Mindestwandhöhe		WH min.
Maximale Wandhöhe		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

SONSTIGES

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	
Tiefgarage	TGa
Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage	TGa
Flachdach	FD
Dachneigung als Höchstwert	15°
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen	//////////
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen	BP 68
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.2.1 der textlichen Festsetzungen	▨
Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. hier: Altstandort Kataster-Nr. AS 5273	☒☒☒
Fassadenbegrünung gemäß Nr. 11.6 der textlichen Festsetzungen	←Fb→
Erhaltung von Bäumen	●

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

61/12 - B - 02/010
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 - 02/010
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 - 02/010
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 - 02/010
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 - 02/010
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 - 02/010
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 - 02/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 02/010
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 ortüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 02/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt
Düsseldorf

Bebauungsplan
Nr. 02/010

Östlich Hanielpark / Sohnstraße

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 m