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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (MU)
(Paragraf 6 a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Wohnungen ab dem fünften Geschoss innerhalb der südwestlichen mit GF maximal 6.930 Quadratmeter gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche,
- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss der mit zwingend VII-Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden bis maximal 400 Quadratmeter Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Wohngebäude in entsprechend gekennzeichneten Bereichen,
- Wohnungen unterhalb des fünften Geschosses innerhalb der südwestlichen mit GF maximal 6.930 Quadratmeter gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche,
- Wohnungen im Erdgeschoss der mit zwingend VII-Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter allgemein zulässig aufgeführt sind,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

2. Stellplätze und Garagen
(Paragraf 12 BauNVO)

Stellplätze sind im urbanen Gebiet nur in Tiefgaragen zulässig.
Ausgenommen sind maximal 7 Stellplätze innerhalb der mit GF 1 gekennzeichneten Fläche, maximal 11 Stellplätze innerhalb der mit GF 2 gekennzeichneten Fläche und maximal 16 Stellplätze innerhalb der mit GF 3 gekennzeichneten Fläche.
Stellplätze für Fahrräder sind oberirdisch zulässig.

3. Nebenanlagen
(Paragraf 14 BauNVO)

3.1 Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

3.2 Müllaufstellflächen sind nur innerhalb von Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für eine maximal 10 Quadratmeter große Fläche innerhalb des mit GF 3 festgesetzten Bereiches.

4. Maß der baulichen Nutzung
(Paragrafen 16 bis 20 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

4.1 Grundfläche (GR)
Im urbanen Gebiet ist die Unterbauung der Grundstücksfläche durch Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und durch Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO bis zu einer Größenordnung von 95 Prozent zulässig.
Für den nordwestlichen mit IV bis XVIII Geschossen bezeichneten Bereich gilt, dass die vollständige Versiegelung durch Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und durch Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO zulässig ist.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten
Die jeweilige maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 Meter bei Wohngebäuden. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 15 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 Meter bei Geschäfts- und Bürogebäuden sowie bei gemischt genutzten Gebäuden in denen auch eine gewerbliche Nutzung besteht. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche sowie 50 Prozent bei der mit XVIII gekennzeichneten Dachfläche nicht überschreiten.
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen.
- Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter.
- Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

5. Bauweise
(Paragraf 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise
In den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist über die gesamte Längserstreckung, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO)

6.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 Meter sowie durch Vordächer für Eingänge bis zu einer Tiefe von 1,5 Meter überschritten werden. Die Summe der Länge der Balkone ist auf maximal 1/3 der Fassadenlänge beschränkt.
Die Überschreitungsmöglichkeit durch Balkone gilt nicht für die straßenseitigen Baugrenzen entlang der Völklinger Straße sowie für die weiteren Baugrenzen der mit IX bis XVIII gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der nördlichen Baugrenzen, der an der Bahn gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen.

6.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen der mit Ausschluss für Wohngebäude gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von maximal 0,3 Meter durch Fassadenelemente entlang der Völklinger Straße ist zulässig. Dies gilt oberhalb des Erdgeschosses. Die Summe der Länge der auskragenden Fassadenelemente ist auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge zu beschränken.

6.3 Ein eingehauster Ein- und/oder Ausgang zur Tiefgarage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der mit GF 3 festgesetzten Fläche, mit einer maximalen Grundfläche von 25 Quadratmeter und einer Höhe von bis zu 40,0 Meter über Normalhöhenull zulässig.

6.4 Tiefgaragen und unterirdische Teile von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB in Verbindung mit Paragraf 6 Bauordnung NRW)

Die Mindesttiefe der Abstandflächen im Baugebiet wird für nachstehende Bereiche wie folgt reduziert:

AF 1-AF 1 auf 5 Meter
AF 2-AF 2 auf 11,5 Meter
AF 3-AF 3 auf 6,5 Meter
AF 4-AF 4 auf 2,5 Meter
AF 5-AF 5 auf 2,5 Meter
AF 6-AF 6 auf 2,5 Meter.

8. Nebenanlagen in der Fläche für Gemeinbedarf
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Müllaufstellflächen und sonstige dem Nutzungszweck dienende untergeordnete Anlagen ausnahmsweise zulässig.

9. Ein- und Ausfahrverbote
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind an den gekennzeichneten Bereichen entlang der Völklinger Straße nicht zulässig. Ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten für Radfahrende.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

10.1 Die im Plan mit GF 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und von Notfallfahrzeugen zu belasten.

10.2 Die im Plan mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, von Notfallfahrzeugen sowie der Anlieger der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, zu belasten.

10.3 Die im Plan mit GF 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

10.4 Die im Plan mit G 1 und G 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

11. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

11.1 Passiver Schallschutz

11.1.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile
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 bezieh̲ungsweise 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.

11.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder 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.

11.1.3 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad 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 von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

11.1.4 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 und beziehungsweise oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

11.1.5 Ausschluss von öffenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

11.1.6 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 11.1.2 bis 11.1.5 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

11.1.7 Ausschluss öffenbarer Fenster (Gewerbelärm)
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung (L 1 bis L 2) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung für die Bereiche L 1 bis L 2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden können.

11.2 Schutzvorkehrungen bei Garagen

11.2.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

11.2.2 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 Meter in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen DIN EN 1793-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption ΔDLa ≥ 8 dB gemäß DIN 1793-1 auszuführen.

11.2.3 Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schallgedämmt ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen ZTW-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 DLa > 8 dB.

11.2.4 Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

11.2.5 Ausnahmsweise können anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage zugelassen werden, soweit über ein lufthygienisches, mikroskalisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzüberschreitungen gemäß Paragraf 39 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für PM2,5, PM10, NO2 und Benzol betroffen sind.
Sofern dieser Nachweis vorliegt:

- **muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie zwischen Ein- und Ausfahrten von Garagen und Tiefgaragen und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 5 Meter betragen,**
- **ist um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 Meter Breite zu gestalten, zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeerhecke,**
- **sind Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungsöffnungen nicht zulässig.**

12. Bedingte Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a (in Raute) ist die Nutzungsaufnahme für Wohnungen und der Kindertagesstätte so lange unzulässig, bis die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzung Nummer 5 bebaut sind. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge mindestens als Rohbau fertiggestellt sein, mit einer geschlossenen Fassade bis mindestens einschließlich des vierten Geschosses entlang der Völklinger Straße und mit einer geschlossenen Fassade entsprechend der zwingend festgesetzten Vollgeschosse entlang des Bahndamms.

13. Spielflächen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 Absatz 2 BauO NRW)

Innerhalb der mit G 1 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 1.150 Quadratmeter Kinderspielflächen herzustellen.

Ist eine Spielfläche für mehr als 10 Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafräumen mindestens 7 Meter entfernt sein.

14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

14.1 Begrünung der nicht überbauten Flächen
Mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche

GF 1 mindestens 940 Quadratmeter
GF 2 mindestens 80 Quadratmeter
GF 3 mindestens 1.125 Quadratmeter
G 1 und die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baublocks mindestens 1.210 Quadratmeter
G 2 mindestens 430 Quadratmeter.

14.2 Baumpflanzungen
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Bäume II. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, gemessen in ein Meter Höhe in folgender Zahl zu pflanzen:

GF 1 mindestens 9 Bäume
GF 2 mindestens 2 Bäume
GF 3 mindestens 5 Bäume
G 1 mindestens 7 Bäume
G 2 mindestens 3 Bäume.

Weiterhin sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte Bäume III. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Solitär, Stammumfang mindestens 18 bis 20 Zentimeter, gemessen in ein Meter Höhe in folgender Zahl zu pflanzen:

GF 1 mindestens 4 Bäume
GF 2 mindestens 3 Bäume
GF 3 mindestens 7 Bäume
G 1 mindestens 7 Bäume
G 2 mindestens 4 Bäume
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mindestens 4 Bäume.

Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (GOP) gekennzeichneten Baumstandorte können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausführungsplanung in geringem Maße verschoben werden.

14.3 Gebäudebegrünung - Tiefgaragen
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, sind strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 Zentimeter über Drainschicht aufweisen. Abweichungen sind auf maximal 5 Prozent der zu begrünenden Fläche zulässig.

Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 Kubikmeter pro Baum vorzusehen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nummer 11).

14.4 Gebäudebegrünung - Dächer
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 40 Zentimeter über Drainschicht betragen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, vergraste Flächen und technische Aufbauten soweit sie gemäß Festsetzung Nummer 15 zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Insgesamt müssen mindestens 70 Prozent der jeweiligen Dachfläche begrünt werden.
Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nummer 11).
Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht ist der mit Ausschluss von Wohngebäuden gekennzeichnete Bereich entlang der Völklinger Straße.

14.5 Gebäudebegrünung - Dachfläche der zwingend mit V-Geschossen überbauaren Grundstücksfläche
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Neigung sind in der mit zwingend V Geschossen festgesetzten überbauaren Grundstücksfläche unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe

- **auf mindestens 110 Quadratmeter mindestens 40 Zentimeter,**
- **auf mindestens 20 Quadratmeter mindestens 65 Zentimeter,**
- **auf mindestens 70 Quadratmeter mindestens 90 Zentimeter,**

über Drainschicht betragen. Abweichungen von der Substratstärke sind auf maximal 5 Prozent der zu begrünenden Fläche zulässig.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, notwendige Erschließungsflächen, vergraste Flächen und technische Aufbauten soweit sie gemäß Festsetzung Nummer 15 zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Insgesamt müssen mindestens 50 Prozent der jeweiligen Dachfläche begrünt werden.
Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nummer 11).

14.6 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr
Feuerwehrzufahrten- und aufstellflächen innerhalb der mit GF 3 gekennzeichneten Fläche sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Bewegungsflächen (zum Beispiel als Spielfläche auch für Kinder) genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel wassergebundene Wegedecke oder Rasenfugenpflaster) herzustellen.

14.7 Fassadenbegrünung

14.7.1 An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen ←FB 1→ Signatur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind Fassaden oder Fassadenabschnitte ab dem 1. Obergeschoss wandgebunden wie folgt zu begrünen: Anlage von vertikalen Vegetationsflächen in Form von modularer oder flächiger Bauweise mit Verwendung von standortgerechten Pflanzen, wie zum Beispiel Stauden, Kleingehölzen, Moose oder Kletterpflanzen.
Es sind mindestens 60 Prozent der gekennzeichneten Fassadenabschnitte ohne Öffnungen beziehungsweise Bereiche wandgebunden zu begrünen. Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe IV. Hinweise Nummer 12).

14.7.2 An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen ←FB 2→ Signatur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen bodengebunden zu begrünen. Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je 2 Meter der Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

14.7.3 An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen ←FB 3→ Signatur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen bodengebunden in Verbindung mit Rankhilfen zu begrünen. Ausnahmsweise ist eine bodengebundene Begrünung ohne Rankhilfe (zum Beispiel im Bereich von Mauern) sowie die Pflanzung von Hecken zulässig.

14.8 Pflege und Erhalt
Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

15. Gestalterische Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

15.1 Dachform
Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

15.2 Dachaufbauten
Technische Aufbauten gemäß Nummer 4.2 sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen. Notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen sind transparent auszuführen.

15.3 Einfriedungen
Einfriedungen von privaten Hausgärten (Gartenbereiche, die nur einer Wohneinheit / einem Betrieb zugeordnet sind), sind ausschließlich in Form von Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtgitterzäune zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 Meter, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind. Bei Kindergärten oder Kindertagestätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

15.4 Werbeanlagen
Im urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 50 Zentimeter und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 40 Zentimeter zulässig.
Innerhalb der mit Ausschluss für Wohngebäude gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen an den nördlichen, westlichen und südlichen Fassaden entlang der Völklinger Straße wie folgt zulässig:
Nord- und Westfassade:

- **auf einer Fläche von maximal 50 Quadratmeter,**
- **nur ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich dem 5. Obergeschoss oder ab dem 14. Obergeschoss bis einschließlich dem 17. Obergeschoss,**
- **nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,50 Metern beziehungsweise entsprechendes Firmenlogo.**

Südfassade:

- **auf einer Fläche von maximal 25 Quadratmeter,**
- **nur ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich dem 17. Obergeschoss,**
- **nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 1,50 Metern beziehungsweise entsprechendes Firmenlogo.**

Innerhalb der mit GF maximal 6.930 Quadratmeter gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen an der westlichen Fassade entlang der Völklinger Straße wie folgt zulässig:

- **auf einer Fläche von maximal 25 Quadratmeter,**
- **nur ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich dem 5. Obergeschoss, nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 0,50 Metern beziehungsweise entsprechendes Firmenlogo.**

Hinweis: Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen zur Kennzeichnung von Zufahrten zulässig.
Unzulässig sind:

- **Werbeanlagen auf Gebäuden oberhalb der Dachkante (Attika)**
- **Blinklichtanlagen**
- **Wechsellichtanlagen**
- **Lauflichtanlagen**
- **selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften**
- **Projektoren und Monitore aller Art**
- **angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen**
- **auskragende Werbeanlagen**
- **Fremdwerbung**
- **Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung. Ausgenommen hiervon sind großflächige Glasfassaden im Erdgeschoss, an denen ein rückseitiges Bekleben auf einer Fläche von maximal 50 Quadratmetern zulässig ist.**

II. Kennzeichnungen
(Paragraf 9 Absatz 5 BauGB)

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte und Altablagerungen:

AS Kataster Nummer 9438, 9439 und 9822.

Aufgrund der Prüfungen Auffüllungen werden diese nach Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme
(Paragraf 9 Absatz 6 BauGB)

Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International
Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl I S. 1298) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach Paragraphen 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Hochwasserrisikogebiete
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen (HQ10) oder mittleren Hochwasser (HQ100) von bis zu 4 Metern überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstand
Der bislang höchste erfasste Grundwasserstand liegt bei 31,00 Meter über Normalnull (gemessen 1926).

2. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

3. Starkregenereignisse
Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.

4. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.
Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren ist sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

5. Vogelschlag
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

6. Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

7. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

8. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

9. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

10. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.

11. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der "FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

12. Fassadenbegrünung
Die wandgebundene und bodengebundene Fassadenbegrünung der Festsetzungen Nummer 14.7.1 bis 14.7.4 ist gemäß der "FLL-Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages eingeführten Fassung, auszuführen (FLL = Forsch