

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

Düsseldorfer Sortimentsliste	
Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit Ausnahme des Sortiments Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen und Zeitschriften 	<p>3. Baumarktspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
<p>2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Persönlicher Bedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit und sonstiger Bedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien 	<p>4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Gartenbedarf <ul style="list-style-type: none"> 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzengefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen <ul style="list-style-type: none"> 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäunen und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel
	<p>5. Möbel</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen
	<p>6. Fahrzeuge und Fahrräder</p> <ul style="list-style-type: none"> 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör, Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	<p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase</p>

2. Grundflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. §§ 17, 19 und 21a BauNVO)

- 2.1 In dem festgesetzten WA darf die festgesetzte Grundfläche durch an Gebäude angrenzende Terrassen sowie Balkone bis zu 15 % überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und in ihnen befindliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im GEe bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden..
- 2.3 In dem festgesetzten WA und in dem festgesetzten GEe darf die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise zur Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude überschritten werden, soweit die Vorgaben der Festsetzung 4.4 eingehalten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- 3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach der höchste Punkt des Daches (Oberkante First) maßgebend.
- 3.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume und Aufzugsüberfahrten um maximal 2,5 m überschritten werden.
- 3.3 Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,10 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m überschritten werden. Die Summe der Breite der Terrassen darf 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Terrassen, die den Kindertagesstätten zugeordnet sind, darf die Summe der Länge der Terrassen die gesamte Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite umfassen.
- 4.2 Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten. Die Summe der Breite der Balkone darf die Hälfte der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Abweichend hiervon darf entlang der mit Signatur (~~~~) gekennzeichneten Baugrenzen die Summe der Breite der Balkone 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 4.3 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Unterbauung von öffentlichen und zukünftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist unzulässig.
- 4.4 In dem festgesetzten WA und in dem festgesetzten GEe dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zur Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude um bis zu 0,1 m überschritten werden.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

Für die mit "a" gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist bei abweichender Bauweise eine durchgehend geschlossene Bebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in allen Vollgeschossen zu errichten. Geringfügige Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zulässig.

6. Abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird bei Gebäudefronten, die entlang der gekennzeichneten Baugrenzen verlaufen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, das in der Planzeichnung definierte abweichende Maß der Tiefe von Abstandsflächen (H) festgesetzt.

Der gemäß Bauordnung erforderliche Mindestabstand der Abstandsflächen von 3,0 m ist weiterhin anzuwenden.

7. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig, jedoch keine Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das im Bereich des festgesetzten WA anfallende Niederschlagswasser ist durch den Grundstückseigentümer zu sammeln und zu beseitigen. Eine Übernahme des Niederschlagswassers in die umliegende öffentliche Kanalisation ist nicht möglich.

10. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Rettungsfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten

10.2 Die im Plan mit F gekennzeichnete Fläche sind mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

10.3 Die im Plan mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10.4 Die im Plan mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer innerhalb des festgesetzten WA zu belasten.

10.5 Im Bereich der mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen innerhalb des festgesetzten WA gilt ein Leitungsrecht zugunsten aller Eigentümer innerhalb des festgesetzten WA.

10.6 Abweichungen von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bis zu 2,0 m sind zulässig.

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

Verkehrslärm

11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) ist entlang der Brüsseler Straße, gemäß der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 04/020 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Stand: 03.04.2019), im zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich die Errichtung folgender Lärmschutzmaßnahme erforderlich:

Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über Fahrhahnoberkante der Brüsseler Straße (B7) mit einer Länge von 450 m.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbindungen 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 hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaft eine Schalldämmung DLR > 24 dB aufweisen.

11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 11.2.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise 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 DIN4109:2018 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.
- 11.2.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffuren // // // // // 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 für 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.
- 11.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffuren // // // // // und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° 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.
- 11.2.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur // // // // // und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.

11.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3 und 11.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen 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.

11.3 Gewerbelärm

An Gebäudefronten, die an den mit grauer Begleitlinie () 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 offenen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 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 Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI.503) eingehalten werden.

11.4 Schutzmaßnahmen bei Tiefgaragen

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa > 8 auszuführen.

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO₂) für das Jahresmittel von 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

11.5 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Nutzungsaufnahme zu Wohnzwecken des mit der Indexnummern [2] gekennzeichneten Bereiches des WA erst dann zulässig ist, wenn die dem Schallschutz dienenden Gebäude mit der Indexnummer [1] in Höhe der festgesetzten Mindestgebäudehöhe (min. GH) als Rohbau mit Fenstern errichtet worden sind.

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

12.1 Begrünung von Dachflächen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Abweichend hiervon ist auch eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m² ausgebildet wird. Die Gesamtstärke aus Bodensubstratschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 40 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Im WA findet bei Staffelgeschossen lediglich eine Begrünung des obersten Geschosses statt, so dass die darunterliegenden Dachflächen als Dachterrasse ausgebildet werden können.

12.2 Begrünung von Tiefgaragen

Sofern die durch Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile unterbauten Flächen nicht durch Gebäude überbaut werden, den Notfall- und Rettungsdiensten dienen oder als Wege und Plätze ausgestaltet werden, sind diese mit einer Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und wie in der Festsetzung 12.3 beschrieben zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss hierbei mindestens 50 m³ pro Baum betragen. Abweichend ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm in allen Bereichen (unabhängig von Baumpflanzungen) zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m² ausgebildet wird und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 m³ pro Baum sichergestellt ist. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise).

12.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugebiete

Flächen, die weder überbaut noch als Wege oder Plätze ausgestaltet sind, sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laub- und Nadelbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 350 m² dieser begrüneten Flächen ist mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe > 10 m, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) oder eine vergleichbare Qualität zu pflanzen.

12.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen mit bodenständigen Arten gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans durchzuführen. Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

12.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Gehölzbestände zu gewährleisten.

12.6 Begrünung der Lärmschutzwand

Die gemäß Festsetzung Nr. 11.1 zu errichtende Lärmschutzwand ist an ihrer nördlichen Seite mit einer bodengebundenen Wandbegrünung aus Gerüstkletterpflanzen zu begrünen. Zu verwenden sind lineare oder flächige Kletterhilfen mit > 10 cm Wandabstand. Die Auswahl der Kletterpflanzen ist dem Lichtanspruch (Nordseite) und der Wandhöhe von 4 m anzupassen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht gemäß der FLL- Fassadenbegrünungsrichtlinie durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

13. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

13.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

13.2 Dachaufbauten

Technische Anlagen und Aufbauten sind nur bis zu maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzutreten. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sowie Dachterrassen sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

13.3 Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet

Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen oder einer Kindertagesstätte zugeordnet sind und an die festgesetzte öffentliche Grünfläche grenzen, sind entlang der Grundstücksgrenze einzufrieden. Die Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und als Hecke, Hecke mit integriertem lichtdurchlässigen Zaun und/oder Mauern mit überwachsener Hecke auszuführen. Entlang der Außenspielflächen von Kindertagesstätten und im Bereich von (temporären) Mülltonnenstandplätzen darf die zulässige Höhe bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m überschritten werden.

In allen übrigen Bereichen sind Einfriedungen nur als Hecke, Hecke mit integriertem lichtdurchlässigen Zaun oder mit Kletterpflanzen begrünter lichtdurchlässiger Zaun zulässig. Zäune mit Kunststoffeinwebungen sind unzulässig.

13.4 Gestaltung der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen

Soweit Anforderungen der Notfall- und Rettungsverkehre nicht entgegenstehen sind Bereiche innerhalb der mit GFL und F gekennzeichneten Flächen, die nicht als Weg oder Platz ausgestaltet werden, mit befahrbaren Rasengittersteinen, befahrbaren Rasenwaben oder einer befahrbaren Rasentragschicht auszuführen, die einen Begrünungsanteil von mindestens 20 % einhalten.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden. Werbeanlagen oberhalb der Trauflinien bzw. der Attika sind unzulässig.

Die Fläche der Werbeanlagen wird im festgesetzten GEE auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. An Fassaden, die entlang einer mit Signatur (~~~~) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis 90° zu dieser errichtet werden, sind Werbeanlagen unzulässig.

Als Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nicht zulässig:

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

II. Kennzeichnung

Gemäß dem Kataster der Altstandort und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster-Nr. 1001 und die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 13.

III. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben (einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Krane o.ä), die die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Netzumspannstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Netzumspannstelle T2548. Für diese ist ein Ersatzstandort zu schaffen. Weitere Standorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

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 mittleren Hochwasser (HQ100) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

VI. Hinweise

Löschwasserversorgung

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbildaufnahmen durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges (Schützenlöcher und militärische Anlagen). Die Überprüfung der Militäreinrichtungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist vor Baubeginn notwendig.

Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und Bepflanzung konkretisiert. Die Entwurfs- und Pflanzplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro auszuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Technische Infrastruktur

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (insbesondere Abschnitt 6), zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Oktober und November begonnen werden. Bei Abrissbeginn in den Frühjahrs- oder Sommermonaten sind Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter vertieft zu untersuchen. Ein Rückbau von Gebäuden ist in dieser Zeit möglich, sofern zweifelsfrei nachgewiesen wurde, dass keine Wochenstuben vorhanden sind bzw. keine artenschutzrechtlichen Konflikte eintreten.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

Bodendenkmalpflege

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

Besonnungsstudie

Zum Bebauungsplan wurde eine Besonnungsstudie (Peutz Consult GmbH, Dortmund, Stand: 17.04.2020) erarbeitet, die die Besonnungsdauer von Gebäuden untersucht. Im Rahmen der Studie konnten Fassadenbereiche geplanter Gebäude identifiziert werden, an denen die Planungsempfehlungen der DIN 5034-1 nicht eingehalten werden. Für die betroffenen Fassaden werden Grundrissoptimierungen (Durchsteckung von Wohngrundrissen zu einer besonnten Fassade) empfohlen. In Bereichen, wo eine Durchsteckung der Grundrisse nicht möglich oder nicht zielführend ist (z.B. Durchsteckung nur zu einer nichtbesonnten Nordfassade) sollen ergänzende Tageslichtstudien zur Sicherstellung eines ausreichenden Helligkeitseindrucks mit Tageslicht und einer ausreichenden Sichtverbindung nach Außen gutachterlich erfolgen.

Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist der neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanalisation in der Straße "Am Albertussee" und teilweise der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Schießstraße zuzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über neu zu errichtende öffentliche Regenwasserkanäle in der Straße "Am Albertussee" abzuleiten. Das Niederschlagswasser der privaten abflusswirksamen Flächen erfolgt über Retentionsboxen, die auf den unterbauten Flächen das anfallende Niederschlagswasser sammeln, zum Teil anstauen und gedrosselt dem Albertussee zuleiten.

Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse

Zum Bebauungsplan wurde eine hydraulische Vorbetrachtung (Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, Stand 04.05.2020) erarbeitet, die eine Ersteinschätzung des grundsätzlichen Überflutungsrisikos durch Starkregenereignisse bietet. Mit dem Vorliegen der Höhenplanung für Gebäude, Verkehrsflächen und Freiflächen ist der Überflutungsnachweis für den Planzustand gemäß DWA-M 119 zu erbringen.

V. Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

- Bebauungsplan Nr. 5078/21
- Bebauungsplan Nr. 5178/54
- Bebauungsplan Nr. 04/005
- Durchführungsplan Nr. 5078/08
- Durchführungsplan Nr. 5178/25