Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 1172).

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

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)**
zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Allgemeines Wohngebiet 1.1 (WA 1.1)**
zulässig sind:
- im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke,
- ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)**
zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

**1.4 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
Auf den zur Wohnraumförderung gekennzeichneten Baufeldern sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

**1.5 Erweiterter Bestandschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**
Auf der mit einem erweiterten Bestandschutz gekennzeichneten Fläche sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Gewerbebetriebes zur Produktion, Lagerung und zum Vertrieb gartenbaulicher Erzeugnisse zulässig.

### 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 3. Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

**3.1** Die Verkehrsflächen sind mit einer Höhenlage von mindestens 37,0 m ü. NHN anzulegen.

**3.2** Die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit einer Höhenlage von maximal 36,40 m ü. NHN anzulegen.

**3.3** Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet 1 ist mit einer Höhenlage von mindestens 37,20 m ü. NHN anzulegen.

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

Für die in der Planzeichnung mit GFL bezeichneten Flächen werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, ein Gehrecht zugunsten der Stadt Düsseldorf und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

### 5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile**

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 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 schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

**5.2 Schallschutz – Verkehrslärm**

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° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) tags oder ≥ 55 dB (A) nachts), sind 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.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung 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.

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

**6.1** Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Vor Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (2022) zu beachten.
Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch Durchsehbarkeit oder durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in den Leitfäden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 2021) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

**6.2** Je Grundstück ist die Installation von mindestens einem Nistkasten für Brutvögel oder einem Quartierskasten für Fledermäuse vorzusehen.

### 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

**7.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen entsprechend den Pflanzvorschlagslisten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan (siehe Begründung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11) zu begrünen.

**7.2** Die in der Planzeichnung zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, bei der Errichtung baulicher Anlagen fachgerecht zu schützen und bei Abgang am alten Standort durch eine Neupflanzung mit Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 Meter Höhe gemäß der Pflanzenvorschlagsliste H, innerhalb der Flächen für Rückhaltung und Versickerung, oder B, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, zu ersetzen.

**7.3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist je 200 Quadratmeter nicht überbaubare Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe gemäß der Pflanzenvorschlagliste B zu pflanzen.

**7.4** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 (Kita) sind mindestens 4 mittelgroßkronige Laubbäume („Schattenbäume") mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe, gemäß der Pflanzenvorschlagliste B zu pflanzen.

**7.5** Private Gärten, die an die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (F.f.R.u.V.) angrenzen, sind - unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes - entlang dieser Grundstücksgrenze mit zweireihigen Strauchhecken (3 Meter Endwuchshöhe) aus bodenständigen, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenvorschlagliste E zu begrünen. Je 1,5 Quadratmeter Gehölzfläche ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 100 – 150 Zentimeter Höhe, zu pflanzen.

**7.6** Außerhalb der Vorgärten sind entlang von Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen als Einfriedung standortgerechte Hecken (drei Pflanzen pro laufenden Meter, Pflanzhöhe mindestens 125 Zentimeter) gemäß der Pflanzenvorschlagsliste D oder Kletterpflanzen an offenen Zäunen gemäß der Pflanzenvorschlagsliste F zu pflanzen.
Eine Kombination mit offenen Zäunen ist zulässig, sofern die Hecken oder Kletterpflanzen auf der dem Straßenraum bzw. dem Geh- und Fahrrecht zugewandten Seite angeordnet werden.
Die Gesamthöhe von 180 Zentimeter darf nicht überschritten werden.

**7.7 Fassadenbegrünung**
Unter Berücksichtigung der Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie der jeweiligen Fassadenoberfläche sind Außenwandflächen von Gebäuden, Garagen und Carports die auf einer Länge von 3,00 Meter bis zur Traufe, Firsthöhe oder Oberkante Bauwerk keine Öffnungen aufweisen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweise) der Pflanzenvorschlagliste F zu begrünen.
Die Pflanzstellen sind offen mit Bodenanschluss und mit einer durchwurzelbaren Pflanzgrube von mindestens 1,0 Kubikmeter Volumen herzustellen. Auf Tiefgaragen muss die Substratstärke mindestens 0,8 Meter betragen.
Je angefangene 2,00 Meter der zu begrünenden Fassade oder des Fassadenabschnittes sind mindestens zwei Kletterpflanzen zu verwenden. Die Rank- bzw. Kletterhilfen sind der Kletterstrategie der Pflanzenart entsprechend auszuwählen.

**7.8 Tiefgaragenbegrünung**
Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, strukturreich intensiv gemäß der FLL Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweise) zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Aufbauhöhe von mindestens 80 Zentimeter zuzüglich einer Drainschicht aufweisen.
Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter zuzüglich Drainschicht und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort vorzusehen.

**7.9 Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung von Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Mischvegetation mindestens extensiv gemäß der FLL Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweise) Pflanzenvorschlagliste G zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.

**7.10** Müllstandorte und Mülltonnenboxen sind durch geschnittene Laubholzhecken, Strauchpflanzungen oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzenvorschlagsliste D und F von 3 Seiten einzugrünen.

**7.11** Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und offenen Fahrradstellplätzen sind mit einem Grünflächenanteil von größer gleich 30 Prozent auszubauen.

**7.12** Die Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind nach den Maßgaben der Festsetzungen 7.1 bis 7.11 zu ersetzen.

### 8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**8.1** Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile.

**8.2** Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefronten mit Haupteingängen und öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen)
Vorgärten sind gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen. Als befestigte Flächen sind ausschließlich Hauszuwegungen, Müllstandorte, Einfriedungen und offene Fahrradabstellplätze zulässig. Das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.

**8.3** Einfriedungen in Vorgärten
Mauern dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.
Zäune und Kombinationen aus Zaun und Mauer dürfen eine Höhe von 120 Zentimeter nicht überschreiten.
Unzulässig sind Gabionenwände und geschlossene Sichtschutzzaunelemente aller Art sowie Gittermattenzäune und Stabmattenzäune mit eingezogenen Kunststoffbändern oder PVC-Zaunfolien.

## II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

**Hochwasserschutz**
Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter http://www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

**Deichschutzzonen**
Teilbereiche des Plangebietes liegen in den Deichschutzzonen I-III. Diese Bereiche unterliegen daher der Deichschutzverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf. Innerhalb der Deichschutzzone I und II ist das Errichten baulicher Anlagen verboten. In der Deichschutzzone II bedarf das Baugenehmigungsverfahren einer widerruflichen Befreiung und in der Deichschutzzone III der Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

## III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**Altstandorte**
Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort 7786. Der Altstandort wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

## IV. Hinweise

**Standorte für Transformatoren**
Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung von Trafostationen erforderlich. Die Standorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

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

**Kampfmittel**
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Grünordnungsplan**
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen konkretisiert. Die unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzvorschlagslisten sind der Begründung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

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

**Fassadenbegrünung**
Die Fassadenbegrünung, die verwendeten Rankhilfen, die Herstellung der Pflanzstellen, die Auswahl der Kletterpflanzen und die Pflege sind gemäß der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

**Artenschutz**
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Unabhängig von der Jahreszeit sind sämtliche Baumhöhlen mittels Endoskopkamera und ggf. geeigneter Zugangstechnik (Hubsteiger, Seilklettertechnik etc.) vorab auf einen aktuellen Besatz (Winterquartiere!) sowie auf ihr generelles Quartierspotenzial (nach Paragraf 44 Absatz 1 Pkt. 3 BNatSchG) für Fledermäuse zu untersuchen.
Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden. Sollten die Gebäude nicht außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit abgebrochen werden können, ist durch eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG während der Abbrucharbeiten ausgeschlossen werden kann.

**Artenschutzverträgliche Außenbeleuchtung**
Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben.

**Grundwasser**
Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

**Luftreinhalteplan und Umweltzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans.

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

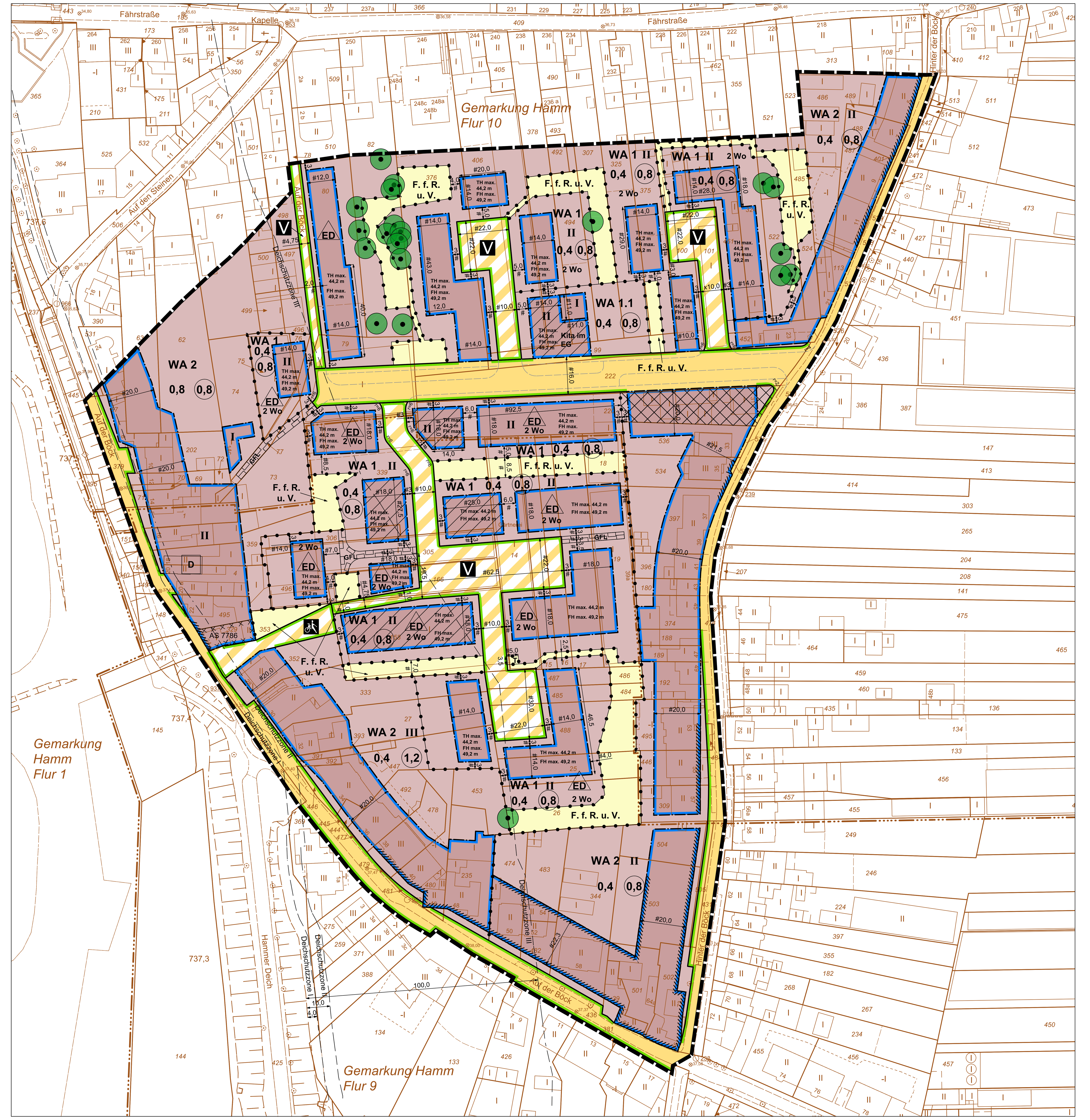
**Denkmalschutz**
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld befindlichen Gaslaternen sind gemäß § 5 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eintragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DSchG NRW). Anträge sind entsprechend zu stellen. Sind denkmalgeschützte Gaslaternen betroffen, darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn eine Denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

Auf Grundstücken, die an das außerhalb des Plangebietes liegenden eingetragenen Baudenkmal Fährstraße 250 grenzen und auf Grundstücken die an die Anwesen Auf der Böck 18/20 oder Auf den Steinen 6 grenzen, die hinsichtlich ihres Denkmalwertes untersucht werden, ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz im historischen Ortskern Hamm betroffen. Eine Neubebauung auf den angrenzenden Flurstücken ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig weitere Objekte im Geltungsbereich auf ihren Denkmalwert hin überprüft werden könnten.

**Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Abstände zu Versickerungsmulden**
Unterkellerte, nicht wasserdicht ausgebildete Gebäude, müssen einen Mindestabstand von 6 m zu Versickerungsmulden einhalten. Von diesem Mindestabstand kann abgewichen werden, wenn Gebäude ohne oder mit wasserdichtem Keller ausgebildet werden.




**PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)**
Stand der Planunterlage: August 2019 — Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N (EPSG-Code: 25832)
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen

- 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.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG / MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung 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 |
| urbanes Gebiet | MU | MU |
| Kerngebiet | MK | MK |
| Gewerbegebiet | GE | GE |
| eingeschränktes Gewerbegebiet | GEe | GEe |
| Industriegebiet | GI | GI |
| Sondergebiet | SO | SO |

| Maß der baulichen Nutzung | | |
|---|---|---|
| Zahl der Vollgeschosse | | |
| Höchstgrenze | z.B. | III |
| zwingend | z.B. | (III) |
| Mindest- und Höchstmaß | z.B. | III-IV |
| Grundflächenzahl | z.B. | 0,4 |
| Geschoßflächenzahl | z.B. | (1,0) |
| Baumassenzahl | z.B. | [0,4] |
| Gebäudehöhe | bezogen auf Meter über NHN | GH |
| Mindestwandhöhe | bezogen auf Meter über NHN | WH min. |
| Maximale Traufhöhe | bezogen auf Meter über NHN | TH max. |
| Maximale Firsthöhe | bezogen auf Meter über NHN | TH 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 |
| Maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden | z.B. 2Wo |

**SONSTIGES**

| | |
|---|---|
| Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung | z.B. Ga |
| als Parkplatz vorgesehen | P |
| Garagengeschoss | Gg |
| Oberkante über | OK |
| Straßenhöhe in Meter über NHN | 33,21 |
| Außenkante Tiefgarage | AK TGa |
| Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW) | erf. / zul. |
| Firstrichtung | |
| Satteldach | SD |
| Flachdach | FD |
| Dachneigung | Dn |
| Pultdach | PD |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen | GFL |
| Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.2 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags / ≥ 55 dB(A) nachts | |
| zu erhaltende Bäume | |
| Straßenverkehrsflächen | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Verkehrsberuhigter Bereich | V |
| Bereich für Fußgänger und Radfahrer | |
| Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) | F. f. R. u. V. |
| Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation | T |
| Erweiterter Bestandschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO) | |
| Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) | |

**KENNZEICHNUNG**
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Altstandort z.B. Nr. 8080 — AS 8080

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
Deichschutzzone

**ANGABEN ZUR BEMASSUNG**
Die Angaben von Längenmaßen erfolgen in einer Genauigkeit von 0,1 Metern.
Abstand in Meter — z.B. 2,0
Parallelität — #

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die Veröffentlichung im Internet und für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten Veröffentlichung im Internet und der zeitgleichen öffentlichen Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 03/007
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

# Bebauungsplan Nr. 03/007

# Westlich Hinter der Böck

Maßstab: 1:1000

0 20 40 60 80 100