

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 04/001 - Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel II - Stadtbezirk 4 – Stadtteil Oberkassel

Stand 24.06.2024

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 2023 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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – Teilgebiete WA 1 bis WA 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden.

1.1.3 Unzulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet – Teilgebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 In allen Teilgebieten des MU sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) mit einer Verkaufsfläche bis maximal 400 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.2.2 Nur im Teilgebiet MU 1.1 und MU 1.3 sind zulässig:

- Wohngebäude
- In der überbaubaren Fläche im Teilgebiet MU 1.1, die mit einer maximalen Gebäudehöhe $GH_{max} = 127,7$ m ü.NHN (Meter über Normalhöhenull) festgesetzt ist, sind Wohnungen nur oberhalb der festgesetzten Mindestgebäudehöhe $GH_{min} = 56,6$ m ü.NHN zulässig. In der nordöstlich angrenzenden überbaubaren Fläche im Teilgebiet MU 1.1, die mit maximal 6 Vollgeschossen festgesetzt ist, sind keine Wohnungen zugelassen.

1.2.3 Nur im Teilgebiet MU 1.1 sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis Nr. 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) (siehe V. Düsseldorfer Sortimentsliste).

1.2.4 In allen Teilgebieten des MU sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) (siehe V. Düsseldorfer Sortimentsliste) mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores).
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis Nr. 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) (siehe V. Düsseldorfer Sortimentsliste) außer im Teilgebiet MU 1.1

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind:

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

1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

1.3.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe

2. Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Teilgebieten WA 2 und WA 5 des Allgemeinen Wohngebietes in den Flächen, die in der Planzeichnung mittels Randsignatur WRF WRF festgesetzt sind, sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

- 3.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes und in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen anzuordnen.
- 3.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

4.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



- 4.1.1 In den Teilgebieten WA 1 bis WA 6 des allgemeinen Wohngebietes darf die festgesetzte zulässige oberirdische Grundfläche (GR(o)) durch die Grundfläche für Balkone und Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 4.1.2 Im Teilgebiet MU 1.1 des Urbanen Gebietes darf die festgesetzte zulässige oberirdische Grundfläche (GR(o)) durch die Grundfläche für Balkone, Wintergärten und Terrassen um bis zu 66 % überschritten werden.

4.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

In allen Teilgebieten der Baugebiete wird für das Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche eine Grundflächenzahl (unterirdisch) (GRZ(u)) von maximal 0,9 festgesetzt.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen,
- nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m. Die Summe der Länge 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.
- Französische Balkone und sonstige Gesimse bis zu einer Tiefe von 0,6 m; Die Summe der Länge der französischen Balkone und Gesimse darf 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Abweichend davon muss im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 4, die Summe der Länge der französischen Balkone und Gesimse weniger als 75 % der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- Balkone sowie Erker mit Schallschutzeinrichtungen in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m. Die Summe der Breite der Balkone und Erker mit Schallschutzeinrichtungen muss weniger als 50 % der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die Balkone und Erker mit Schallschutzeinrichtungen dürfen jeweils eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Abweichend davon sind an den mit () gekennzeichneten Baugrenzen im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1.1, offene Balkone ausgeschlossen.
- Balkone an den mit () gekennzeichneten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m. Die Summe der Breite der Balkone muss hier weniger als 75 % der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Dies ist nur zulässig, soweit die Summe der Breite aller Balkone des jeweiligen Gesamtgebäudes insgesamt weniger als 50 % aller Fassadenlängen betragen. Die Balkone dürfen jeweils eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
- überdachte Hauseingänge bis 1,5 m Tiefe;
- Anlagen zum Lärmschutz (Lärmschutzwände gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10.3).

4.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA 1 bis WA 6) und im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1.1, in den östlich gelegenen beiden überbaubaren Flächen, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise zur Errichtung besonders energieeffizienter Gebäude (technisch mindestens entsprechend EH40 (=Effizienzhaus 40 gemäß Gebäudeenergiegesetz)) um bis zu 0,1 m überschritten werden.

4.4 Nicht unterbaubare Flächen - Vorgärten

4.4.1 Vorgärten sind die nicht überbaubaren Bereiche der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 bis WA 6), die zwischen der Gebäudefront und der

anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der anliegenden Fläche mit Geh- und Fahrrechten bzw. Geh-, Fahr und Leitungsrechten gelegen sind.

4.4.2 Die mit PG 2 gekennzeichnete Fläche im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes gehört nicht zu den Vorgärten.

4.4.3 In den Vorgärten und in der mit PG2 gekennzeichneten Fläche ist die Unterbauung mit

- Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen,
- unterirdischen Gebäuden und unterirdischen Teilen von Gebäuden

unzulässig.

4.4.4 Zulässig ist die Unterbauung in den Vorgärten mit Hausanschlussräumen, Trafostellen, Müllaufzügen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten, die im baulichen Zusammenhang mit den anliegenden unterirdischen Gebäuden stehen unter bis zu 10 % der Fläche.

4.5 Nicht unterbaubare Flächen - Baumschutz

Unterirdische bauliche Anlagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zu den in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäumen zu errichten. Der Mindestabstand ist vom Stamm aus zu messen.

5. Höhen baulicher Anlagen

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

5.1 Gebäudehöhen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) als jeweilige Höhe über NHN bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut. Die festgesetzten maximalen Gebäude dürfen durch Geländer als Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,20 m überschritten werden. Diese sind um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen.

5.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten

(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

5.2.1 Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten sind auf den Dachflächen zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudehöhe wie folgt überschreiten:

- technische Aufbauten (z.B. Luft-Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen) in allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes bis zu einer Höhe von 2,5 m bzw. in allen Teilgebieten des urbanen Gebietes und im eingeschränkten Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 3,0 m; die technischen Aufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen;
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (in Form von solarer Strahlungsenergie z.B. Photovoltaik, Solarthermie) bis zu einer Höhe von 1,5 m;

- Notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen; auf den jeweils obersten Dachflächen sind diese, soweit sie nicht als überhöhte Attika ausgebildet sind, um mindestens 2,0 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen;
- Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 4,0 m, diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

5.2.2 Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im GEE und in allen Teilgebieten des MU 30 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf in allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (in Form von solarer Strahlungsenergie z.B. Photovoltaik, Solarthermie).

5.2.3 Im Teilgebiet MU 1.1 des urbanen Gebietes, in der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Gebäudehöhe $GH_{max} = 127,7$ m ü.NHN festgesetzt ist, sind lediglich Aufbauten zur regenerativen Energiegewinnung (in Form von solarer Strahlungsenergie z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sowie Treppenräume und Fahrstuhlschächte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2.1 auf den Dachflächen zulässig. Technikaufbauten und sonstige Aufbauten auf der Dachfläche sind darüber hinaus nicht zulässig.

6. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW)

Die Abstandsflächen für Außenwände, die entlang und / oder parallel und / oder in einem Winkel bis zu 75° zu den festgesetzten Baugrenzen stehen, werden wie folgt festgesetzt:

- im Bereich ←AF1→ auf 30 m;
- im Bereich ←AF2→ auf 7 m;
- im Bereich ←AF3→ auf 6 m
- im Bereich ←AF4→ auf 3 m.

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

7.1 Die mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger zu belasten.

7.2 Die mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten.

7.3 Die mit GF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Entsorgungsbetriebe zu belasten.

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

8.1 Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 52 Straßenbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

8.2 Dachbegrünungen

- 8.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschosse sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Mischvegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstrag- bzw. Bodensubstratschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
- 8.2.2 Abweichend hiervon ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 40 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 50 cm betragen.
- 8.2.3 Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
- 8.2.4 Die Dachflächen in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 6), sind zu mindestens 60 % einfach intensiv zu begrünen.
- 8.2.5 Die Dachfläche der überbaubaren Fläche im Teilgebiet MU 1.1, die mit maximal 6 Vollgeschossen festgesetzt ist, ist zu mindestens 50 % intensiv zu begrünen. Maximal 20 % der Dachfläche der überbaubaren Fläche im Teilgebiet MU 1.1, die mit maximal 6 Vollgeschossen festgesetzt ist, sind für die Anlage von Dachterrassen zugelassen.
- 8.2.6 Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen im Teilgebiet MU 1.1 des urbanen Gebiets, die mit einer maximalen Gebäudehöhe $GH_{max} = 127,7$ m ü.NHN festgesetzt ist.
- 8.2.7 Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen für regenerativen Energiegewinnung.
- 8.2.8 Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung).

8.3 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

- 8.3.1 Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, sind mit einer standortgerechten Mischvegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.
- 8.3.2 Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Vegetationstragschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ Substrat je Baumstandort betragen.
- 8.3.3 Abweichend ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm in allen Bereichen und 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.
- 8.3.4 Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe IV. Hinweise zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung).

8.4 Fassadenbegrünung

- 8.4.1 An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ← Fb → gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die geschlossenen Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an angemessenen Seil- und Rankkonstruktionen mindestens bis zur Oberkante des 4. Vollgeschosses zu begrünen.
- 8.4.2 Darüber hinaus sind unter Berücksichtigung der Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie der jeweiligen Fassadenoberfläche tür- und/oder fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die parallel zueinander versetzt sind.
- 8.4.3 Es sind hochwüchsige, ausdauernde und dem Standort angemessene Kletterpflanzen zu verwenden. Die Auswahl geeigneter Pflanzen ist unter Berücksichtigung von Lichtanspruch und Pflegeaufwand zu treffen.
- 8.4.4 Die Pflanzstellen sind offen mit Bodenanschluss und mit einer durchwurzelbaren Pflanzgrube von mindestens 1 m³ Volumen herzustellen. Auf Tiefgaragen muss die Substratstärke mindestens 0,8 m betragen.
- 8.4.5 Je 2 m der zu begrünenden Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Rank- bzw. Kletterhilfen sind der Kletterstrategie der Pflanzenart entsprechend auszuwählen.
- 8.4.6 Die Anpflanzungen sind fachgerecht gemäß „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“, durchzuführen und auf Dauer zu erhalten (siehe IV. Hinweise zu Fassadenbegrünungen).

8.5 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- 8.5.1 Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiete WA 1 bis WA 6), des Urbanen Gebietes (Teilgebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.3) und des Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.
- 8.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA 2 und WA 3, sind je 190 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 bis WA 6 je 230 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bäumen auf Tiefgaragen kann der Stammumfang auf 18 - 20 cm reduziert werden.
- 8.5.3 Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1.1 sind je 120 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Bäumen auf Tiefgaragen kann der Stammumfang auf 18 - 20 cm reduziert werden.
- 8.5.4 Innerhalb der GFL1-Fläche zwischen den Teilgebieten MU 1.1 und WA 6 sind mindestens 10 mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Flächen mit Pflanzgebot

- 8.6.1 Die Fläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung PG 1 ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten, flachwurzelnden Großsträuchern, Bodendeckern und Stauden zu begrünen. Ausgenommen sind davon Hauszugangsbereiche und Grundstückszufahrten.
Parallel zu der mit GFL2 gekennzeichneten Fläche sind 9 mehrstämmige, schmal aufrecht wachsende Großsträucher zu pflanzen (Pflanzqualität: mindestens Solitär, 4mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Breite 150 - 200 cm, Höhe 250 - 300 cm).
- 8.6.2 Die Fläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Kennzeichnung PG 2 ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten, flachwurzelnden Großsträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind davon Hauszugangsbereiche, Grundstückszufahrten sowie Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen. Darüber hinaus sind mindestens 4 mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als Baumreihe parallel zur anliegenden Fläche, die mit GFL 1 gekennzeichnet ist, zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen können auf die Verpflichtung zur Baumpflanzung im Teilgebiet WA 1 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.5.2 angerechnet werden.
- 8.6.3 Die Fläche mit einem Gebot zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Kennzeichnung PG 3 ist mit einer winddichten Bepflanzung zu versehen.
Es sind alternativ
- Mind. 4 mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, als Baumreihe in einem Abstand von 5 bis 7 m;

- Mind. 5 schirmförmige Laubbäume (Pflanzqualität 6 x verpflanzte Pflanzen mit Drahtballierung, Breite 200 – 300 cm, Höhe mind. 250 – 300 cm), als Baumreihe in einem Abstand von 5 m;
- Laubgehölze (z.B. Feldahorn, Hainbuche) als durchgehende Strauchhecke (Pflanzqualität 3 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Höhe mind. 225 – 250 cm, mindestens 2 Pflanzen je laufenden Meter) in einer Länge von 25 m;
- Mind. 7 mehrstämmige, schmal aufrecht wachsende Großsträucher (Pflanzqualität: mindestens Solitär, 4 x verpflanzte, mit Drahtballierung, Breite 150 – 200 cm, Höhe 250 – 300 cm) als Reihe in einem Abstand von 3 m;
- oder Kombinationen davon
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Begrünung der Vorgärten

- 8.7.1 Vorgärten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 sind zu einem Anteil von mindestens 65 % mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Großgehölzen, geschnittenen Hecken(-kuben), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Hauszuwegungen, Einfriedungen, offene Fahrradabstellplätze und die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.4.4 zulässigen Anlagen.
- 8.7.2 Das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.
- 8.7.3 Offene Abstellanlagen für Fahrräder sind durch geschnittene Laubholzhecken oder Kletterpflanzen oder sonstige Strauchpflanzungen mindestens an zwei Seiten einzufassen bzw. zu begrünen.

8.8 Begrünung von Einfriedungen

Eine Kombination von Begrünungen mit offenen Zäunen ist zulässig, sofern die Hecken oder Kletterpflanzen auf der Seite angeordnet werden, die der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der anliegenden Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewandt ist.

Mauern über 1,4 m Höhe sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Alle Höhenangaben dieser Festsetzung beziehen sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen.

8.9 Begrünung der Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken) herzustellen.

8.10 Pflege und Erhalt

Sämtliche Begrünungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausfälle jeglicher Art sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) und b) BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

9.1 Ersatz von Fledermausquartieren

In allen Baugebieten sind an 50 % der Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder –einbausteine
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 – 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

Je angefangene 50 laufende Meter der nach Satz 1 ermittelten Fassadenlänge sind 2 Quartiere nachzuweisen. Die Quartiere sind in Gruppen (Clustern) anzubringen.

9.2 Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur 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 geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugsmöglichkeit zu suggerieren (z. B. 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. Außerdem sind 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 im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach heraus-

gegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) 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 Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.

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

10.1 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 4109:2018 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.

10.2 Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

10.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, 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), ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (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.

10.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung LG gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags oder ≥ 60 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

10.2.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), 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.

10.2.4 Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten) (NÖF)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung NÖF gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 73 dB(A) tags oder ≥ 65 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

10.2.5 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.2.1 bis 10.2.4 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.

10.3 Verkehrslärm – aktive Schallschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand

Im zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich mit Kennzeichnung LSW ist eine Lärmschutzwand bündig und durchgehend geschlossen zwischen den angrenzenden Gebäuden zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 56,6 m ü. NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen 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 $DL_R > 24$ dB aufweisen. Eine Öffnung der Lärmschutzwand im unteren Bereich bis 3,0 m über Gelände und 3,0 m Breite ist zulässig, sofern dahinter in einem Abstand von 3,0 m nach Norden versetzt eine zweite Lärmschutzwand errichtet wird, mit einer Breite von mindestens 6,0 m und einer Höhe der Oberkante von mindestens 4,0 m über Gelände.

10.4 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

- a) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN

EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $D_{la} \geq 8$ dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und öffnenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

- b) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $D_{la} > 8$ dB.
- c) Erforderliche Bodendrainrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 10.4 a) bis 10.4 c) zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.
- e) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder 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 (NO_2) für das Jahresmittel von $33,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eingehalten wird.

10.5 Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und i.V.m. BRPHV)

Im Bebauungsplan sind Übernachtungsräume in Kellergeschossen ausgeschlossen.

11. Bedingte Festsetzung – Baureihenfolge (§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten Wohnnutzungen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen im Teilgebiet WA 6 und im Teilgebiet MU 1.1 ist solange unzulässig, bis die Bebauung in den überbaubaren Flächen des Teilgebietes MU 1.1, mit einer Mindesthöhe von 56,6 m über Normalhöhennull (NHN) und durchgehend geschlossen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge der überbaubaren Flächen entlang der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Nutzungsgrenze zum Teilgebiet MU 1.2 mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade fertiggestellt worden sein.

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


12.1 Einfriedungen

Einfriedungen als Mauern, Stützmauern, Hecken und Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1,4 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken und Zäune im Bereich von Kindertagesstätten. Hier ist eine maximale Höhe von 1,8 m zulässig.

Zäune sind nur als offene Zäune zulässig. Wenn Zäune mit einem Sichtschutz ausgestattet werden, so ist dieser lediglich in Form einer Begrünung durch Hecken, Rank-, Schling- oder selbstklimmende Pflanzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.8 zulässig.

Alle Höhenangaben dieser Festsetzung beziehen sich auf die Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen.

12.2 Ausschluss von Einfriedungen

Einfriedungen und geschlossene Toranlagen sind in den Bereichen, die mit der Signatur  gekennzeichnet sind, entlang und parallel der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht zulässig.

12.3 Geschosse oberhalb der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

Im Teilgebiet WA 4 sind Geschosse oberhalb des jeweils festgesetzten obersten Vollgeschosses nicht zulässig.

II. Kennzeichnungen

Altstandorte und Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich drei Altstandorte mit den Altstandort-Kataster-Nrn.: AS 1025, AS 1195 und AS 6712. Zudem befindet sich die Altablagerung mit der Katasternummer 262 innerhalb des Plangebietes. Die Altstandorte und die Altablagerung sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

2. Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlagen des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe der Gebäude beträgt gemäß der Deutschen Flugsicherung an diesem Standort

113 m ü. NN. Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten, sind im Baugenehmigungsverfahren dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung zur Begutachtung vorzulegen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Lörick. Die vorläufige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Hochwasserschutz

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.

IV. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung (§ 44 LWG NW i. V. mit § 55 WHG)

Das Plangebiet ist regenwasserseitig an den vorhandenen öffentlichen Kanal im Kreuzungsbereich Greifweg / Alberichweg anzuschließen.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen in den Teilgebieten MU 1.2, MU 1.3 und GEE. Sowohl die Niederschlagswasserbeseitigung der befestigten und abflusswirksamen Flächen als auch die Schmutzwasserbeseitigung erfolgen für diese Bereiche über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Heerdter Sandberg.

Die westlichen Gebäude im Teilgebiet MU 1.1 sind direkt an die vor dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Kanäle für Regenwasser (Ei 800/1200) und Mischwasser (Ei 800/1200) in der öffentlichen Verkehrsfläche in der Verlängerung zum Greifweg anzuschließen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets wird ein öffentlicher Regenrückhaltekanal errichtet, um die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu den vorgegebenen Anschlusspunkten zu realisieren.

Die Ableitung des im Erschließungsgebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach der mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abgestimmten Entwässerungskonzeption zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Heerdter Sandberg bzw. über die neu zu planende Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Greifweg.

2. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen. In der Planung der Straßen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets sind entsprechende Versorgungsleitungen bereits berücksichtigt.

3. Grundwasser

Die höchsten gemessenen Grundwasserstände im Plangebiet liegen zwischen 30,0 und 31,0 m ü. NHN. Der minimale Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet entsprechend bei 2 - 3 m.

Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind bei den Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu versetzen.

4. Bauwasserhaltung
Das Plangebiet liegt im Randbereich einer großflächigen Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper ist sicherzustellen, dass keine horizontale oder vertikale Verlagerung der Verunreinigung erfolgen. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind daher gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserverunreinigungen erforderlich. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper können erhöhte Aufwendungen zur Abreinigung von verunreinigtem Grundwasser anfallen.
5. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können.

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
6. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.
7. Tiefgaragen- und Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018 beziehungsweise die entsprechende Neuauflage) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
8. Baumpflanzungen
Die Herstellung der Pflanzgruben für Baumpflanzungen auf nicht unterbauten Flächen ist gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
9. Fassadenbegrünungen
Die Fassadenbegrünungen der Festsetzung Nr. 8.4 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen“, (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
10. Artenschutz
Zum Schutz von Brutvögeln sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von baulichen Anlagen, auf

den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.

Bei Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist eine ökologische Begleitung durch eine fachkundige Person erforderlich. Werden Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um den weiteren Verlauf abzustimmen.

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.

11. Urbane Sturzfluten und Starkregen
Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.
12. Windkomfort / Vermeidung von Windgefahren
Zur Verbesserung des Windkomforts und zur Vermeidung von Windgefahren im Bereich des Hochhauses im Teilgebiet MU 1.1 des urbanen Gebietes sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
13. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.
14. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).
15. Archäologische Bodenfunde
Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde und -befunde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht gem. § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und das weitere Verhalten beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und Befunden gem. § 17 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
16. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung der Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

V. Düsseldorfer Sortimentsliste

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente

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	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
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	
2.1 Persönlicher Bedarf	
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitärwaren	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 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
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	5. Möbel 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
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	6. Fahrzeuge und Fahrräder 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
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	7. Brennstoffe, Mineralölzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

VI. Überlagerung bestehenden Baurechts (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich bisher gültigen Fluchtlinien-, Durchführungs-, und Bebauungspläne Nr. 5178/001, 5178/002, 5178/009, 5178/015, 5178/022, 5177/037 und 5178/044 aufgehoben.