

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 285) / SOV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2004 (GV NRW 2004 S. 444).

1. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet Wellness-Anlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Zweckbestimmung des Sondergebietes umfasst die Nutzung einer Wellness-Anlage zur Tageserholung.

- 1.2 Zulässig sind insbesondere:
- Empfangs-, Umkleide-, Aufenthalts- und Sanitärräume,
 - Säunen und Ruheräume,
 - Räume für medizinische und kosmetische Anwendungen,
 - Gesellschaftsräume,
 - Räume für die Gastronomie mit Küchen, Vorratsräume,
 - Räume für Geschäftsführung und Verwaltung der Anlage,
 - Personalräume,
 - Technikräume.

1.3 Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungststätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.4 Ausnahmsweise ist eine Verkaufsstelle mit max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig, in der nur Waren angeboten werden, die in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Wellness-Anlage stehen.

2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 75 Prozent überschritten werden.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist die das Landschaftsbild prägende baumreiche Gehölzfläche mit vorgelagerter Ruderalvegetation zu sichern. Der Anteil der bestockten Fläche muss mindestens 65 Prozent der festgesetzten Fläche betragen.

3.2 Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist eine Pufferzone (zwischen den Liege- und Freiflächen der Wellness-Anlage und dem Gewässer) mit Uferhochstauden und Staudensäumen (Röhrichte) zu entwickeln. Ausgenommen hiervon sind Flächen für zum Betrieb der Wellness-Anlage zugehörige Anlagen.

3.3 Auf der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist eine höhen- und altersstrukturell prägende baumreiche Gehölzfläche aus standortgerechten Gehölzen anzulegen. Je 300 qm Grünfläche ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 400 qm Grünfläche ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil der Strauchpflanzung muss mindestens 50 Prozent betragen. Im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Liege- bzw. Freiflächen der Wellness-Anlage ist eine mindestens 500 qm große Kräuter- und Hochstaudenfläche anzulegen.

3.4 Im Bereich der Wellness-Anlage sind 10 Nisthilfen für Feldperlinge anzubringen. Die Standorte sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

3.5 Sämtliche Bepflanzungen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes auszuführen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

3.6 Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume I. Ordnung muss mindestens 20-25 cm und II. Ordnung 18-20 cm betragen, gemessen in 1,0 m Höhe.

4. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf der mit (4) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand (Stieleichen) als raumprägende Baumkulisse zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgange Stieleichen sind zu ersetzen. Es ist eine Unterpflanzung aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln.

4.2 Auf der mit (5) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Baumbestand (Pappel) als raumprägende Baumkulisse zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Abgange Pappeln sind zu ersetzen. Es ist eine Unterpflanzung aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu entwickeln.

Hinweis: Innerhalb der mit (4) und (5) gekennzeichneten Flächen sind ausnahmsweise Fahrradstellanlagen zulässig, wenn sie teilweise hergestellt sind (z.B. Rasengittersteine).

4.3 Auf der mit (6) gekennzeichneten Fläche ist eine Baumgruppe aus mindestens 4 Laubbäumen der gleichen Baumart zu pflanzen. Hierbei sind Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Hierbei können die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Laubbäume (Textliche Festsetzung Nr. 5.2) angerechnet werden.

Es ist eine Unterpflanzung mit einem Anteil der Strauchpflanzung von mindestens 40 Prozent aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen sowie Wildstauden zu entwickeln.

An der örtlichen Plangebietsgrenze entlang am „Breidenbruch“ ist gem. den Vorgaben des Grünordnungsplanes ein mindestens 1 m breiter Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind mit Sträuchern, Rasen und sonstiger Bepflanzung zu begrünen. Der Anteil der Strauchpflanzungen muss dabei mindestens 10 Prozent der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Fläche betragen.

4.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer - auch die von Carports - bis max. 20 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 6 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie („Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“) entsprechen (siehe Hinweis). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachterrassen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaik- und solarthermische Anlagen.

Hinweis: Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der textlichen Festsetzung Nr. 4.5 sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen („Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses“) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

5. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 36 BauO NRW)

5.1 Sämtliche offenen Stellplätze sind teilversiegelt herzustellen. Sie sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 Prozent verfügen.

5.2 Je angefangene 6 oberirdische und nicht überdeckte Stellplätze ist je 1 hochstammiger Laubb Baum mit der Pflanzqualität von Stammumfang 25-30 cm, gemessen in 1m Höhe, zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

6. Örtlichen Bauvorschriften (§ 36 BauO NRW)

Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Hinweisschilder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zulässig und dürfen in ihrer Höhe und Lage die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die nicht an der Gebäudefassade befestigt sind. Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden. Die Leuchtkraft der Werbeanlagen ist so einzurichten, dass der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird und jegliche Blendgefahr ausgeschlossen wird.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht gemäß § 2 der Satzung über Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht im Stadtgebiet Düsseldorf,
- Plakate und zur Aufnahme von Wechselwerbung,
- Liffassäulen und freistehende Pylone,
- Werbeanlagen an und in Dachflächen und auf Flachdächern,
- Werbeanlagen auf Grün- und Freiflächen und
- Werbeanlagen auf der nach Westen gerichteten und dem Elbsee zugewandten Seite des Grundstücks.

Dächer

6.2 Es sind mindestens zwei Drittel der Dachflächen der Wellness-Anlage als Flachdach oder flach geneigtes Dach zu errichten.

Einfriedigungen

6.3 Grundstückseinfriedigungen sind als lebende Hecken aus landschaftstypischen und heimischen Gehölzen auszuführen. Zäune sind zulässig, wenn diese nach Maßgabe des Grünordnungsplanes eingegrünt werden.

Standplätze für Abfallbehälter

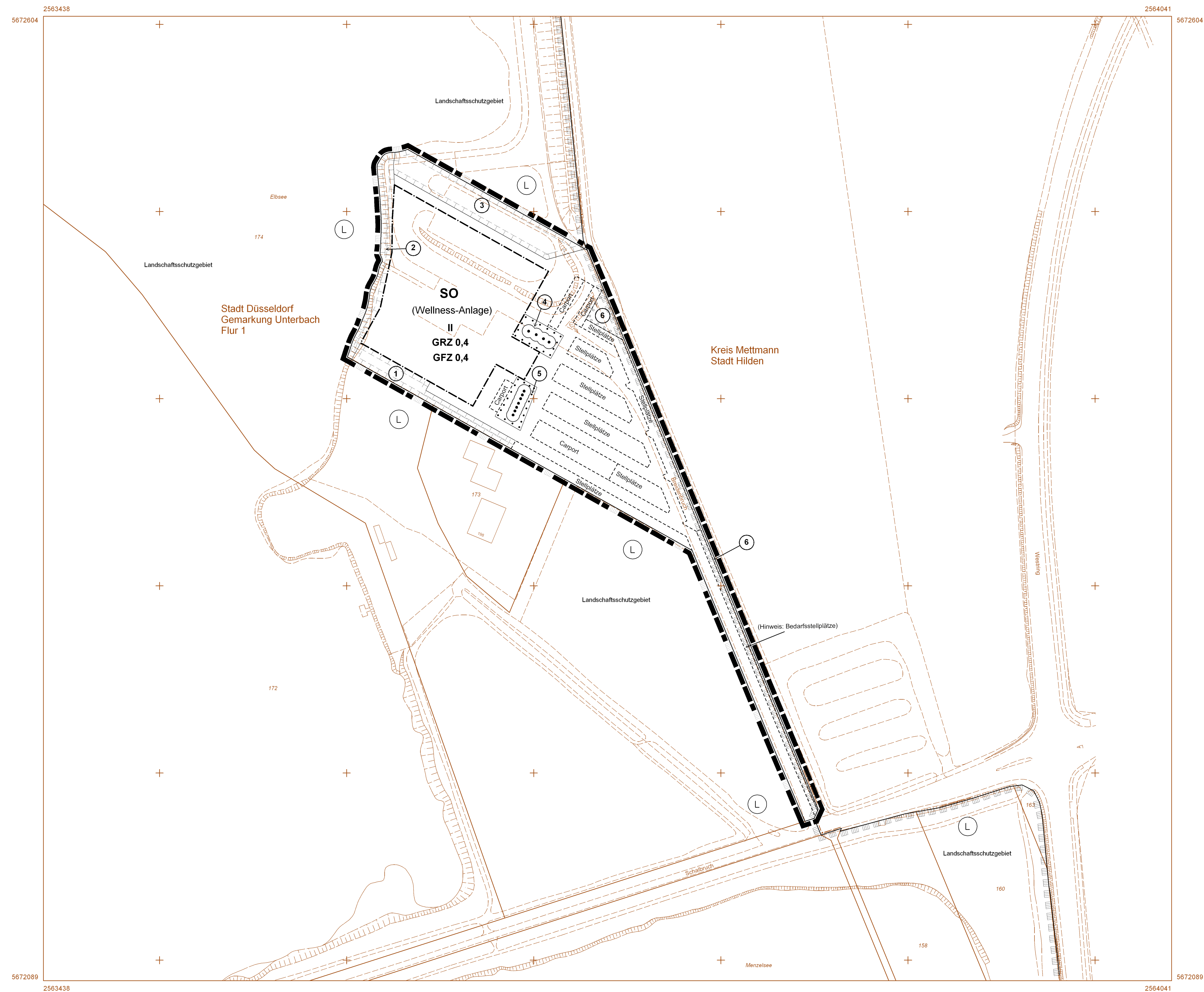
6.4 Müllstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen und / oder Hecken einzugrünen.

II. Hinweis


Der Betrieb der Wellness-Anlage zwischen 22 und 6 Uhr ist nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zulässig:

- Nutzung des Fitnessbereiches nach 22 Uhr nur bei geschlossenen Fenstern im Falle von Türläden mit Innenpegeln im Bereiche von 85 dB(A) oder
- Tätigkeiten im Fitnessbereich nach 22 Uhr bei geöffneten Fenstern nur in Verbindung mit Innenpegeln von max. 60 dB(A).

Die Einhaltung dieser Regelungen ist gefährlich nachzuweisen.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: Dezember 2009 Lagestادت: Gauss-Kröger 177		BEGRENZUNGSINIEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAUL. NUTZUNG		BAUWEISE		SONSTIGES			
Kreuzgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer		Kleinstiedlungsgebiet		gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)		offene Bauweise		Fächern für oberirdische Stellplätze (St) Gängen (Ga) Tiefgarage (TGA)			
Stemungsgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude		reines Wohngebiet		Zahl der Vollgeschosse		geschlossene Bauweise		z.B. Finsterrichtung			
Flurgrenze		Garage		allgemeines Wohngebiet		Höchstgrenze		abgewinkelte Bauweise		Anlage, Durchfahrt u.s.			
Flurstücksgrenze		Anlage, Durchfahrt, offene Halle		besonderes Wohngebiet		Zulässig		nur Doppelhäuser zulässig		Lichte Höhe			
Gebäudegrenze		Nutzung		Dorfgebiet		Höchstmaß		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Nachrichtlich übernehmen:			
Höhe, Zonen, Bordante usw.		Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.		Mischgebiet		Grundflächenzahl		nur Doppelhäuser zulässig		vorh. Ven- und Entsorgungslösungen wie beschriftet:			
Bundesstraße mit Nummer				Gewerbegebiet		Grundflächenzahl		nur Doppelhäuser zulässig		z.B. FG + Ferngasleitung			
Landstraße mit Nummer				Industriegebiet		Geschossflächenzahl		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		oberirdisch			
Kreisstraße mit Nummer				Sondergebiet		Baumasszahl		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		unterirdisch			
						Gebäudehöhe		Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe		Hinweis:			
						Nutzung		Strassenhöhe über NN		Mülltonnenstandplatz			
						Nutzung		Strassenhöhe über NN		zu erhaltende Blüme			
						Nutzung		Strassenhöhe über NN		anzupflanzende Blüme			
Angefertigt: Düsseldorf, den	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.11.2010 die Aufteilung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	61/12 - B - Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsaamt Im Auftrag	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 11.11.2010 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am	61/12 - B - Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsaamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2010 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	61/12 - B - Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsaamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf-er Amtsblatt Nr. vom 11.11.2010 bis einschließlich 18.11.2010 in der Zeit vom 11.11.2010 bis einschließlich 18.11.2010 bezüglich Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 11.11.2010 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung sind im Düsseldorf-er Amtsblatt Nr. vom 11.11.2010 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsaamt Im Auftrag

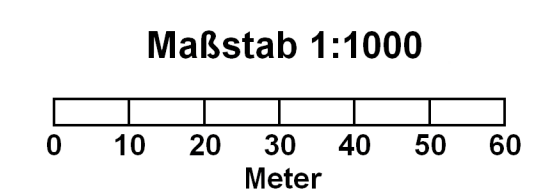


Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6372/002

Elbsee (Wellness - Anlage)

Maßstab 1:1000



0 10 20 30 40 50 60
Meter