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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

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

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§16 i.V.m. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Wandhöhe in m ü.NN ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf in den Mischgebieten durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 86 BauO NRW)

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

Technikaufbauten sind um mindestens 2,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und bis zu einer absoluten Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Treppenräume und Fahrstuhlschächte können, ohne von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden zu müssen, bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,00 m oberhalb des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige Dachaufbauten sind generell unzulässig.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 86 BauO NRW)

Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R´w,res für Wohnräume 35 dB, erf. R´w,res für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen an den Fassaden, die an ebenerdige Zu- oder Durchfahrten oder an Rampen zu Stellplätzen oder Tiefgaragen grenzen, sind zusätzlich Fenster an weniger belasteten Fassaden vorzusehen. Zudem sind die Tiefgagenrampen an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) mit einer Schallabsorption DLα ≥ 8 dB auszuführen.

6. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung benötigt werden.
Je 200 m² dieses Flächenanteils ist mindestens ein schmal- oder mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
30 % der Grünflächen sind mit blüten- oder fruchttragenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsschicht bestehend aus einer mindestens 0,80 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen und gemäß 6.1 zu bepflanzen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,0 m zuzüglich Drainschicht zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 cbm je Baumstandort betragen.

6.3 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

6.4 Auf offenen Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine strukturreiche Mischvegetation entsprechend Nr. 6.1 anzupflanzen.

6.6 Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

In allen Baugebieten sind an den südlich und südwestlich ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. bis einschließlich 3. Obergeschoss fledermausgeeignete Nistquartiere wie folgt anzubringen:

- vorgehängte Nistkästen, Fledermausbretter oder
- in die Fassade integriert, z.B. Niststeine oder
- hinter vorgehängten Fassadenverkleidungen.

Je Gebäude sind mindestens 2 Nistquartiere vorzusehen.

8. Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

Dachform und Dachneigung
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

Begrünung von Stellplatzflächen
Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

II. Kennzeichnung

Altlasten
Die Bereiche der Altablagerung mit der Katastemummer AA 341 sowie der Altstandorte mit der Katastemummer AS1.123, AS1.124, AS1.125 und AS5.921 sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzone
Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

Flugsicherung
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf.
Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen. Sofern Bauwerke, einschließlich Antennen, Bauhilfsanlagen, Kräne o.ä. eine Höhe von 115,00 m ü. NN überschreiten, ist im Baugenehmigungsverfahren eine luftverkehrsrechtliche Zustimmung bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.

Denkmäler
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmal Schanzenstraße 54, Hintergebäude.

IV. Hinweise

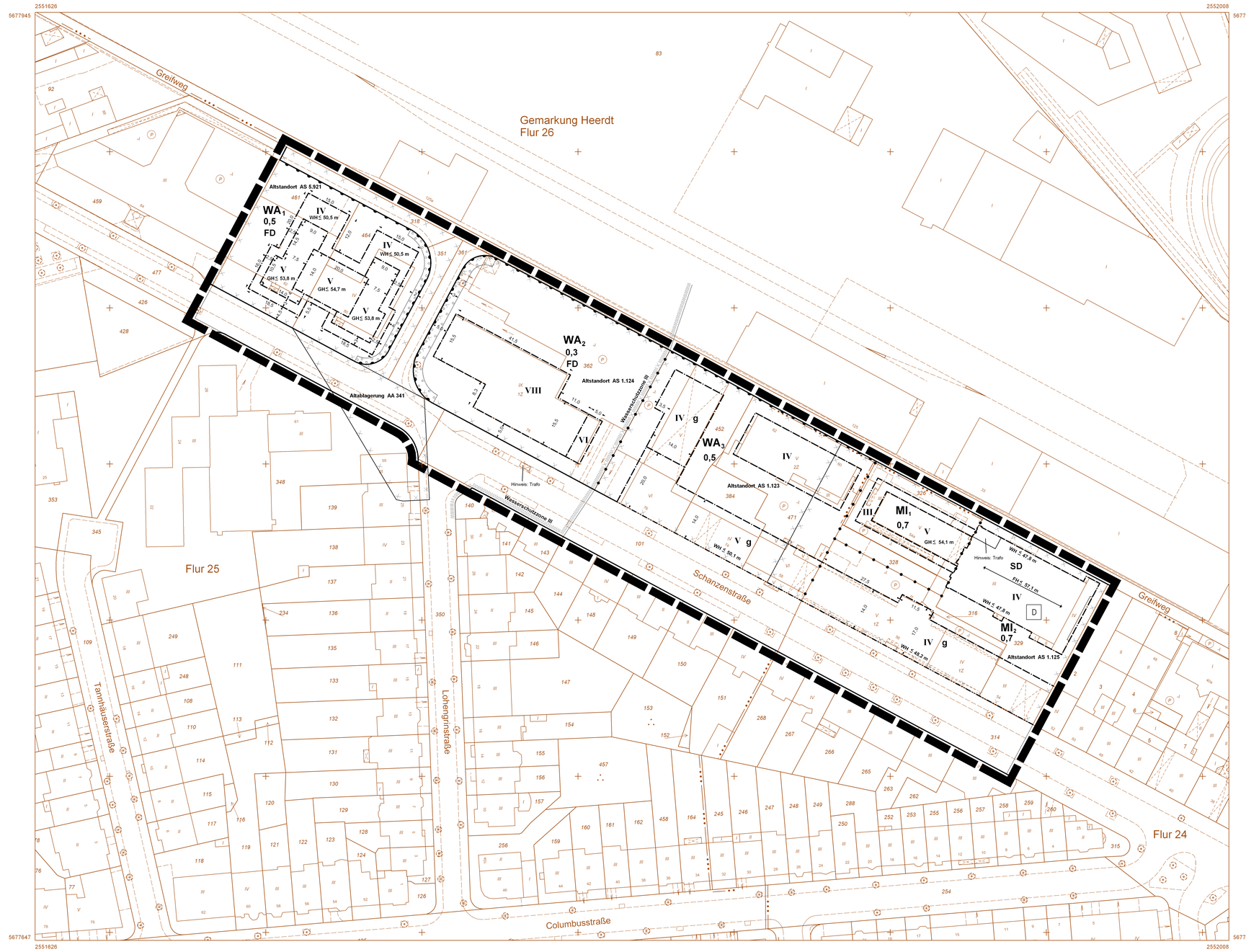
Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 6.2 und 6.3 sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung, Ausgabe 2008 (Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) auszuführen.

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

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen sind die

Durchführungspläne Nr.: 5177/33
Bebauungspläne Nr.: 5177/01, 5177/37, 5178/01



PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Mai 2010 — Lagestatus: Gauss-Krüger Netz 77

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude	X
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Baulinie	
Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAUL. 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.	9,0
Gebäudehöhe		GH
Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf NN		WH / FH

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

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 NN	OK
Straßenhöhe über NN	33,21
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längen - schnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.	

SONSTIGES

Firstrichtung	SD
Satteldach	FD
Flachdach	Dn
Dachneigung	PD
Pultdach	
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	F. f. G.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
bei schmalen Flächen	
Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut	LH
Lichte Höhe	
Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung	
oberirdisch	
unterirdisch	
Hinweis : Müllton nenstandplatz	2,5 m
zu erhaltende Bäume	
anzupflanzende Bäume	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	D
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ... nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am ...

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ... vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ... vom ... bis einschließlich ... in der Zeit vom ... bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom ... und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom ... im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ... vom ... gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 5177/043
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5177/043

Südlich Greifweg

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50
Meter