Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

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

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

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- g) Anlagen für sportliche Zwecke,
- h) Gartenbaubetriebe,
- i) Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Ergänzend zu der in der zeichnerischen Festsetzung für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahl gilt für die unterirdische Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 1,0.

3. Überbaubare Grundstücksfläche **(§ 23 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

Auskragende Erker, Balkone oder Altane sind bis zu einer Tiefe von 2 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der Schwannstraße (im Bereich der Pflanzfläche) sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen im Erdgeschoss sind bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung gilt sofern brandschutztechnische Belange dem nicht entgegenstehen.

Bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwänden sowie Tiefgaragen-Zufahrten und deren Einhausungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Stellplätze und Garagen **(§ 12 BauNVO)**

Private Stellplätze sind, mit Ausnahme der oberirdisch festgesetzten Fläche für Stellplätze, nur unterirdisch zulässig.

In der festgesetzten Fläche „St Kita“ sind private Stellplätze für die Kindertagesstätte herzustellen.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und Nr. 24 BauGB)**

5.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten fol-

gende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w, res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61- 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).
- c) Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.
- d) Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m oberhalb OKFF Erdgeschoss des Anbaus für die Kindertagesstätte 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 Eigenschaften eine Schalldämmung $DL_R > 24$ dB und beidseitig eine Schallabsorption $DL_a \geq 8$ dB aufweisen.
- e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen a) - d) zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten

- a) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen, das heißt der von der Wand reflektierte Schall muss mindestens 8 dB(A) geringere Schallpegel aufweisen.

Erforderliche Bodendrainrinnen und das Tor zur Tiefgarage müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

- b) Die Rampe der Tiefgarage ist auf einer Länge von 7,5 m vor dem geplanten Gebäude einzuhausen oder komplett innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
- c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen a) - b) zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

- a) Tiefgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen sind über den höchsten First der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.
- b) Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen mit weniger als 150 Stellplätzen herum ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzuhalten, der zu begrünen ist.
Zwischen Lüftungsschächten und/oder Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen dienen, ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

5.4 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- a) Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen.

Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Hinweise).

Nicht überbaute Grundstücksflächen - soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden, sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung, Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen.

- b) **Begrünung von Feuerwehrbewegungszonen und Stellplätzen**
Oberirdische private Stellplätze und erforderliche oberirdische Feuerwehrbewegungszonen sind so zu gestalten, dass sie jeweils über einen nicht versiegelten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

Je angefangene 6 private Stellplätze ist je ein hochstämmiger, mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in offenen Baumscheiben von mindestens 12 qm zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

- c) **Begrünung der Lärmschutzwand**
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist einseitig auf je 2 m Wandlänge mit mindestens einer rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze, Mindestqualität Strauch, Container- oder Topfballen, Höhe 40 – 60 cm dauerhaft zu begrünen.
Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen.

- d) **Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 ° Dachneigung sind unterhalb des 10. Vollgeschosses und unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.
Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z. B. Photovoltaikanlagen).

- e) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine strukturreiche Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung und Sträuchern zu pflanzen. Notwendige querende Zuwegungen, Feuerwehrbewegungszonen, Müllbehälter und Müllcontainer sowie Balkone und Terrassen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.
Ihre Fläche darf insgesamt maximal 50 % der Pflanzfläche betragen.

7. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

7.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Schwannstraße im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche nicht zulässig.

7.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung findet Anwendung. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 LuftVG festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

III. Hinweise

1. Begrünungsaufbau

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

2. Löschwasserversorgung

Im Plangebiet stehen maximal 1.600 l/min Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5479/030
- 5479/046