

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2634), 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 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Baurechtung für das Land Nordrhein-Westfalen (Baurechtung für das Land Nordrhein-Westfalen-Verfahren - Bau-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 für die Erstellung der ausgearbeiteten Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 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 sowie 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 sowie 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 Wohnraumnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- Auf den zur Wohnraumnutzung gekennzeichneten Sozialen sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumnutzung gefördert werden können.
1.5 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
 Auf der mit einem erweiterten Bestandsschutz gekennzeichneten Fläche sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Gewerbebetriebs zur Produktion, Lagerung und zum Vertrieb gartenbaulicher Erzeugnisse zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
 Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe um 0,5 m und die festgesetzte Firsthöhe um 1,0 m überschritten werden, wenn mehr als die Wohnhöhe je Gebäude vorgesehen wird.

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

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

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

Die Verkehrsfahrbahnen sind mit einer Höhenlage von mindestens 37,0 m ü. NN anzulegen.

3.2 Die Verkehrsflächen sind mit einer Höhenlage von mindestens 37,0 m ü. NN anzulegen.

3.3 Die oberste Fertigfußboden-Erdgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 1.1 ist mit einer Höhenlage von mindestens 37,0 m ü. NN anzulegen.

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

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

3.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 24 BauGB)

3.6 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 Baunutzungs bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungsgratfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baumaßnahmen eingetragenen 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 Lärmabstrahlung vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

3.7 Schallschutz - Verkehrslärm

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 Baunutzungs bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungsgratfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baumaßnahmen eingetragenen 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 Lärmabstrahlung vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

3.8 An Gebäuderecken, die an den mit Beschränkungen (V/V/V) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Bebauungsmaß von 2 bis 3 dB(A) tags oder 2 bis 5 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenstern 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 die Sachverständigen 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 Verkehrslärm vorliegen.

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

4.1 Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelflächenfassaden ist, S. 9, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BtSchG zu mindern. Vor Vorzeichen ist die von der Deutschen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelkollisionen vermeiden“ zu beachten. Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise Treppenhäuser, Terrassenanlagen und/oder spiegelflächen, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Erhöhung von Vogelkollisionen verursachen könnten, sind die folgenden Maßnahmen zu treffen:
 - Durchsichtbarkeit der durch die Spiegelung von Gebäudetrakturen, Wasserflächen, freiem Himmel, sind vorrangig Maßnahmen zu treffen, die nach dem jeweils bei dem Bauantrag vorliegenden Stand der Technik zu werfen.
 - 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 die Vögel einsehbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% zu reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in den Leitfaden „Vogelkollisionen vermeiden mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen“ (Länderbeauftragte der Vogelwarte Sempach, 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.

4.2 Ein mit dem Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Rahmen des Baunutzungs vorzulegen.

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

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

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind dauerhaft mit einer ausreichenden Mischung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Kasen entsprechend den Pflanzvorgaben des Grünvorschlages zum Bebauungsplan (siehe Begründung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11) zu begrünen.
4.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume 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 Pflanzvorschlages 1, innerhalb der Flächen für Rückhaltung und Verankerung, oder B, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, zu ersetzen.
4.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 1.1 ist je 200 Quadratmeter nicht überbaubare Grundstücksfläche ein kleinerkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe gemäß der Pflanzvorschlages B zu pflanzen.
4.4 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 (KfA) sind mindestens 4 mittel- oder großkronige Laubbäume („Sichtentwürme“) mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe, gemäß der Pflanzvorschlages B zu pflanzen.
4.5 Private Gärten, die an die Flächen zur Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (F.F.R.) angrenzen, sind in einem Bereich der vorhandenen Baumbestände entlang dieser Grundstücksgrenze mit zweireihigen Strauchhecken (3 Meter Endwuchshöhe) aus bodendeckenden, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzvorschlages E zu begrünen. Je 1,5 Quadratmeter Gehölzfläche ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 100 - 150 Zentimeter Höhe, zu pflanzen.
4.6 Außerhalb der Vorgärten sind entlang von Straßenverkefährungen, Verkehrsflächen, besonders auch entlang von Radwegen, Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen als Einfruchtungsfläche für Pflanzen an (drei Pflanzen pro laufenden Meter, Pflanzhöhe mindestens 135 Zentimeter) gemäß der Pflanzvorschlages D oder Kletterpflanzen an offenen Zäunen gemäß der Pflanzvorschlages F zu pflanzen. Eine Kombination mit offenen Zäunen, Hecken oder Kletterpflanzen auf dem Straßenraum bzw. dem Geh- und Fahrrecht zugewandten Seite sind anzustreben.
4.7 Die Gesamthöhe von 180 Zentimeter darf nicht überschritten werden.
4.8 Fassadenbegrünung
 Unter Berücksichtigung der Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie der jeweiligen Fassadenoberfläche sind Außenwände von Gebäuden, Garagen und Carports die auf einer Länge von 3,00 Meter bis zur Traufe, Fassade oder Oberkante Bauwerk keine Öffnungen aufweisen mit selbstbestimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweis) der Pflanzvorschlages 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 angelegene 2,00 Meter der zu begrünenden Fassade oder des Fassadenabschnitts sind mindestens zwei Pflanzstellen zu verorten. Die Rank- bzw. Kletterflächen sind der Kletterstrategie der Pflanzart entsprechend auszuwählen.
4.9 Tiefgaragenbegrünung
 Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeanteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, strukturell intensiv gemäß der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweis) zu begrünen. Die Vegetationsstrategie muss eine Luftbahndecke von mindestens 80 Zentimeter zusätzlich einer Drainschicht aufweisen.
 Für Baupflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationsstrategie von mindestens 130 Zentimeter zusätzlich Drainschicht und ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort vorzusehen.
4.10 Dachbegrünung
 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung von Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Pflanzung mindestens extensiv gemäß der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (siehe Hinweis) der Pflanzvorschlages E zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstrategie muss mindestens 12 Zentimeter zusätzlich Drainschicht betragen.
4.11 Müllstandorte und Mülltonnenboxen sind durch geschnittene Laubbäume, Strauchpflanzungen oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzvorschlages D und F von 3 Seiten einzugrenzen.
4.12 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und offenen Fahrradstellplätzen sind mit einem Grünflächenanteil von größer gleich 30 Prozent auszubauen.
4.13 Die Begrünungsmaßnahmen und Baupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind nach den Maßgaben der Festsetzungen 7.1 bis 7.11 zu ersetzen.

4.5 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Bau-NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports, Neben- und unterverordnete Gebäudeanteile.

4.2 Vorgärten (Bereiche zwischen Gebäudefronten mit Haupteingängen und öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen)

Vorgärten sind gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen. Als befestigte Flächen sind ausschließlich aus Naturstein, Asphalt oder Beton, als offener Flächen sind ausschließlich als Rasen, Kies, Geröll, Kiesgeröll, Kiesgeröll mit Steinschüttungen (je nach Art (z.B. Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunststein ist nicht zulässig.

4.3 Einfriedigungen in Vorgärten

Mauern dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Zäune und Kompostkästen dürfen eine Höhe von 1,20 Metern nicht überschreiten. Unzulässig sind Gitterzaun- und geschlossene Sichtschutzzumelungen anderer Art sowie Gittermetzengäule und Stabmetzengäule mit eingezogenen Kunststoffbändern oder PVC-Zaunfolien.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem externen Hochwassereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen auch bereits bei einem mittleren Hochwassereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter <http://www.flussbecken-bund.de> verwiesen.

2. Deichschutzzone

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

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandorte

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshaupstadt 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

1. Standorte für Transformator

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

2. Löschwasserversorgung

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

3. Kampfmittel

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

4. Grünordnungsan

Zum Baubeginn wurde ein Grünordnungsan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen konkretisiert. Die unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzvorschlages sind der Begründung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11 des Baunutzungsplans zu entnehmen.

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

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

6. Fassadenbegrünung

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

7. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken 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, Seiltriebstechnik etc.) vorab auf einen aktuellen Besatz (Winterquartiere) sowie auf ihr generelles Quartierpotential (nach Paragraph 44 Absatz 1 Pkt. 3 BtSchG) für Fledermäuse zu untersuchen. Die Gebäude sind vor Abruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Brutnester von Vögeln zu untersuchen. Günstigfalls 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.

8. Artenschutzverträgliche Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmerweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtdichten sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehöle 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.

9. Grundwasser

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

10. Luftreinhalteplan und Umweltschon

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans.

11. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbeheizungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf-Katzenrostverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodendenkmalen 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 Gasleitern sind gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) in die Denkmalliste der Landeshaupstadt Düsseldorf eingetragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DSchG NRW). Anträge sind entsprechend zu stellen. Sind denkmalgeschützte Gasleitern betroffen, darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn eine Denkmalkarte der Bauvorhaben der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

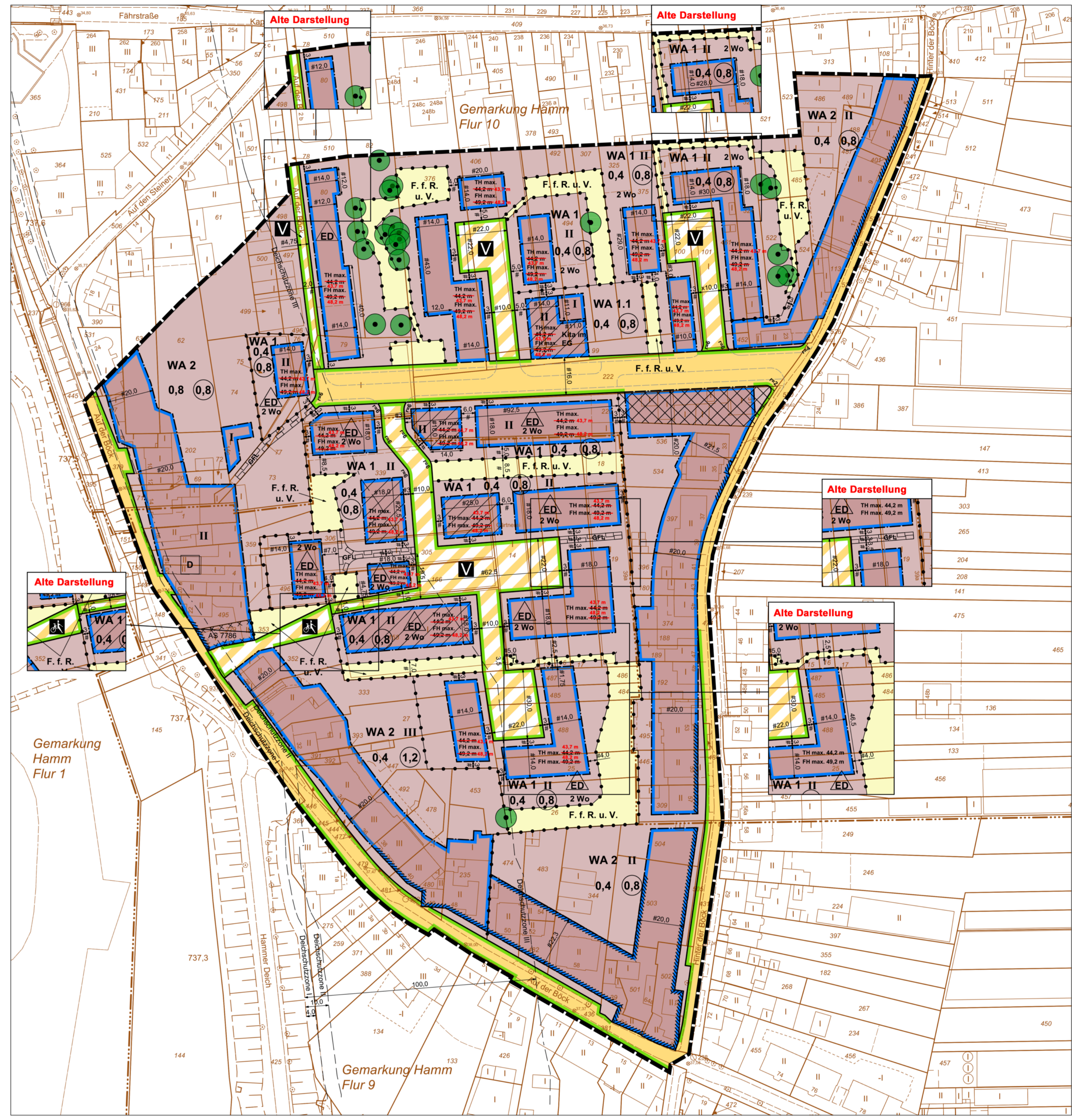
Auf Grundstücken, die an das außerhalb des Plangebietes liegenden eingetragenen Baudenkmal Fährstraße 250 grenzen und auf Grundstücken die an die Anwesen auf der Böck 18/20 oder auf den Steinen grenzen, die hinsichtlich ihres Denkmalswertes untersucht werden, ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz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

13. Vermeidung von Mutterboden

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

14. Abstände zu Versorgungsanlagen

Unterirdische, nicht wasserrechtlich ausgeübte Gebäude, müssen einen Mindestabstand von 5 m zu Versorgungsanlagen einhalten. Von diesem Mindestabstand kann abgesehen werden, wenn Gebäude ohne oder mit wasserdichtem Keller ausgebildet werden.



PLANUNTERRICHT: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	BEGREUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	ANGABEN ZUR BEMASSUNG
Stand der Planlage: August 2019 Höhenbezugssystem: DHHM 2018 NNH-Höhen	Gränze des räumlichen Geltungsbereichs	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise	Fisrichtung	Die Angaben von Längenmaßen erfolgen in einer Genauigkeit von 0,1 Metern.
Legebesystem: ETRS89 UTM 32N (EPSG-Code: 26382)	Kreisgrenze (Stadtgrenze)	3. Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet	Höchstgrenze	geschlossene Bauweise	Satteldach	Abstand in Meter z.B. 2,0
	Gemarkungsgrenze	4. Baugrenze	zwingend	abweichende Bauweise	Flachdach	Parallelität #
	Flurgrenze	5. Straßengrenzenlinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	III	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachneigung	
	Flurstücksgrenze	6. Arkaden, Durchfahrt, offene Halle	III-IV	nur Doppelhäuser zulässig	Puttdach	
	Gebäudegrenze	7. Baum	IV	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-, rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	
	Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn, rad usw.)	8. Geländehöhe in Meter über NNH	IV-IV	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Obenans über Straßenhöhe in Meter über NNH	
	Bundesstraße mit Nummer	9. Kreisgrenze	IV	nur Hausgruppen zulässig	Außenkante Tiefgarage AK TGa	
	Landstraße mit Nummer	10. Gewerbegebiet	IV	Mindestwandhöhe	Einfruchtungsmaß ggf. mit Höhenangabe (§ 9 BauNVO)	
	Kreisstraße mit Nummer	11. Industriegebiet	IV	Maximale Traufhöhe	erhaltende Bäume	
		12. Sondergebiet	IV	Maximale Firsthöhe		

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.12.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.12.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB durchzuführen. Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.12.2023.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf-er Amtsblatt Nummer 10 vom 11.12.2023 im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgestellt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraph 4 Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf-er Amtsblatt Nummer 10 vom 11.12.2023 im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgestellt.

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 11.12.2023 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Der Beschluss des Rates vom 11.12.2023 ist die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 11.12.2023 im Internet und im Düsseldorf-er Amtsblatt Nummer 10 vom 11.12.2023 im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgestellt.

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den 11.12.2023

Der Oberbürgermeister
Verwaltungs- und
Katastramt
im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Landeshauptstadt
Düsseldorf

Erläuterungsplan
Bebauungsplan
Nr. 03/007

Westlich Hinter der Böck

Maßstab: 1:1000

