

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 394), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW. S. 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.

1 Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)
Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur in Tiefgaragen zulässig.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind - mit Ausnahme von nicht überdachten Fahrradabstellanlagen - in der Vorgartenzone unzulässig.

Für die Gebäude 1, 3 und 5 ist unter Beachtung der textlichen Festsetzung 11.3 jeweils ein Standort für Haus- und Gewerbeabfälle zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf dem Stadtplatz ausnahmsweise zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und
 - Zufahrten zu unterirdischen Stellplätzen
- um bis zu 50 % überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 5.1 Die maximale Gebäudehöhe inklusive der Attika ist definiert durch die GH max.
- 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten GH max. (inklusive der Attika) allgemein zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut von der Baugrenze zurücktreten.
- 5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten GH max. (inklusive der Attika) zugelassen werden. Aufbauten sind als Einheit einzufassen und architektonisch an das Gebäude mit einer geschlossenen Fassade angepasst zu verkleiden.

5.4 Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Schornsteine und Abluftanlagen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

6.1 Die festgesetzten Baugrenzen der Gebäude 1 bis 9 dürfen ausnahmsweise durch überdachte Hauseingänge bis zu 2,0 m Tiefe, untergeordnete Bauteile sowie an das Gebäude angrenzende Terrassen und Balkone überschritten werden und zwar

- durch Terrassen an den Längsseiten der Gebäude 1 bis 9 mit einer Gesamtlänge je Gebäude von 28,0 m. Je Terrasse darf die Länge nicht mehr als 6,0 m und die Tiefe nicht mehr als 2,0 m betragen,
- durch Balkone an den Längsseiten der Gebäude 1 bis 9 mit einer Gesamtlänge je Gebäude und Geschoss von 31,0 m. Je Balkon darf die Länge nicht mehr als 5,5 m und die Tiefe nicht mehr als 2,0 m betragen, und
- durch Balkone zum Garten hin nur an den Gebäuden 1, 2, 4, 6 und 9 mit einer Gesamtlänge je Gebäude von 12,0 m. Je Balkon darf die Länge nicht mehr als 4,0 m und die Tiefe nicht mehr als 2,0 m betragen. Diese Balkone sind auf die vorgenannte Gesamtlänge von 31,0 m anzurechnen.

6.2 Tiefgaragen sind nur in dem festgesetzten Bereich und unter Gebäuden zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 7.1 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.
- 7.3 Die Fläche GL ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8 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 Bauantrags beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. 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 Lärmsituation vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2 Verkehrslärm - Passiver Schallschutz

8.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kinderstagesstätten)

An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad 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 gemäß 8.1 nicht unterschritten wird.

8.2.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 8.2.1 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.

8.3 Schutzvorkehrungen bei Garagen und Tiefgaragen

8.3.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Luftminderungstechnik reduziert werden.

8.3.2 Tiefgaragen und Garagen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlagen der Tiefgarage zugelassen werden, soweit über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

9 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

9.1 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 nicht herunterhängende Büropanzer, Terrassentüren und/oder spiegelfeld, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch Durchsehbarkeit oder 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. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für die Vogelaue sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % zu 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 in den Leitfäden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzarten, 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.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

9.2 Ersatz von Nistplätzen für höhlenbrütende europäische Vogelarten
Vor Fällung des Baumbestandes ist dieser abschließend auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen. Als Ersatz für wegfallende Baumhöhlen sind pro entfallender Höhle 3 Nistkästen für höhlenbrütende europäische Vogelarten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen.

9.3 Ersatz von Fledermausquartieren

In allen Baugebieten sind an oder in der Gebädefassade je Gebäude über dem 2. Obergeschoss fledermaus geeignete Quartiere als Ausgleichsmaßnahme 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 Gebäude sind 5 Quartiere nachzuweisen.

10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. Nr. 20)

10.1 Begrünung und Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzflächen
Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzflächen A bis E sind dauerhaft zu begrünen.
Für die Pflanzflächen gilt:

10.1.1 Pflanzfläche A

Es sind zusätzlich 3 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, und weitere 5 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. In dem Bereich, wo es innerhalb der Pflanzfläche zu einer Überlagerung mit dem Geh- und Leitungsrecht GL oder dem Leitungsrecht L kommt, sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Die Begeh- und Befahrbarkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen.

10.1.2 Pflanzfläche B

Es sind zusätzlich 5 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, und weitere 5 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. In dem Bereich, wo es innerhalb der Pflanzfläche zu einer Überlagerung mit dem Geh- und Leitungsrecht GL oder dem Leitungsrecht L kommt, sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Die Begeh- und Befahrbarkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen.

10.1.3 Pflanzfläche C

Es sind zusätzlich 3 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, und weitere 3 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. In dem Bereich, wo es innerhalb der Pflanzfläche zu einer Überlagerung mit dem Geh- und Leitungsrecht GL oder dem Leitungsrecht L kommt, sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Die Begeh- und Befahrbarkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen.

10.1.4 Pflanzfläche D

Es sind zusätzlich 5 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, und weitere 4 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. In dem Bereich, wo es innerhalb der Pflanzfläche zu einer Überlagerung mit dem Geh- und Leitungsrecht GL oder dem Leitungsrecht L kommt, sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Die Begeh- und Befahrbarkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen.

10.1.5 Pflanzfläche E

Es sind zusätzlich 5 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. In dem Bereich, wo es innerhalb der Pflanzfläche zu einer Überlagerung mit dem Geh- und Leitungsrecht GL oder dem Leitungsrecht L kommt, sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Die Begeh- und Befahrbarkeit für den Versorgungsträger ist sicherzustellen.

10.2 Begrünung und Baumpflanzungen innerhalb der Spielflächen

10.2.1 Mindestens 30 % der Spielfläche sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen.

10.2.2 Auf der Spielfläche F sind zusätzlich 4 standortgerechte Kleinbäume 3. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen.

10.2.3 Auf der Spielfläche G sind zusätzlich 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung und 8 Kleinbäume 3. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen.

10.2.4 Auf der Spielfläche H sind zusätzlich 3 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung und 6 Kleinbäume 3. Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen.

10.3 Begrünung auf Tiefgaragen

10.3.1 Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 80 cm über Drainschicht aufweisen. Abweichungen sind auf maximal 5 % der zu begrünenden Fläche zulässig. Die Vegetationstragschicht der abweichenden Fläche muss mindestens eine Aufbauhöhe von 30 cm über Drainschicht aufweisen. Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 cm über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 m³ pro Baum vorzusehen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nr. 6 Dach und Tiefgaragenbegrünung).

10.3.2 Mindestens 20 % der Tiefgaragenfläche zwischen den Gebäuden 2 und 3, 4 und 5, 6 und 7 sowie 8 und 9 sind zu begrünen.

10.3.3 Mindestens 40 % der Tiefgaragenfläche zwischen den Gebäuden 1 und 2, 3 und 4, 5 und 6 sowie 7 und 8 sind zu begrünen.

10.4 Dachbegrünung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 50 cm über Drainschicht aufweisen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (siehe IV. Hinweise Nr. 6 Dach und Tiefgaragenbegrünung).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, begehbare Dachterrassen und technische Aufbauten (ausgenommen Photovoltaikanlagen), soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Für Flächen von Photovoltaikanlagen ist mindestens eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche unter Photovoltaikanlagen muss eine Aufbauhöhe von mindestens 12 cm über Drainschicht aufweisen.

10.5 Pflege und Erhalt

10.5.1 Die nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen und die festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen.

10.5.2 Gepflanzte Bäume der Festsetzungen werden als Ersatzpflanzungen gemäß § 4 Abs. 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Düsseldorf anerkannt.

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

11.1 Dachformen und Dachflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 15 Grad Neigung zulässig. Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind ausschließlich Dachaufbauten gemäß textlicher Festsetzung Nummer 5 zulässig. Die Grundfläche der Aufbauten darf einen Anteil von 8 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

11.2 Einfriedlungen

Einfriedlungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschrittene Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,1 m zulässig. Mittig in die Hecke integrierte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m sind zulässig.

11.3 Standorte für Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder einzurütnen.

11.4 Standorte für Fahrradabstellanlagen

Abstellanlagen für Fahrräder sind in der Vorgartenzone des Allgemeinen Wohngebietes entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als offene, nicht überdachte Anlagen zulässig.

11.5 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,5 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.

Nicht zulässig sind:

- auskragende Werbeanlagen,
- Fremdwerbung,
- Blinklichtanlagen,
- Wechslichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf liegt ein Teil des Plangebiets im Bereich der Altablagerung mit der Nummer AA 161. Die Altablagerung wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 1298) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

2. Hochwasserrisikogebiete

Ein kleiner Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes Nördliche Düsseldorf. Dieses Gebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter <https://www.flussgebiete.nrw.de> verwiesen.

IV Hinweise

1. Grundwasserstand

Der bislang höchste erfasste Grundwasserstand liegt bei 37,15 m über Normalnull (Auswertung Grundwasserhöchststände nahegelegener Messstellen).

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Die oberirdische Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser, Gehwegflächen) über eine begrünte/belebte Bodenzone ist möglich, wenn in einem versauerrechtlichen Genehmigungsverfahren die gemeinwohlerträgliche Versickerung (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Bodenschadstoffe, Grundwasserfuralstand, Abstand zu Gebäuden) sichergestellt wird. Ein Antrag auf versauerrechtliche Erlaubnis kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt werden. Inhalt und Umfang der für die Prüfung erforderlichen Unterlagen sind zuvor mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

3. Starkregeneignisse

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist mit Vorlage einer Fließweganalyse aufzuzeigen, dass durch die geplante Höhenentwicklung, Oberflächengestaltung, Bebauung und ggf. durch Umsetzung von baulichen Schutzmaßnahmen die Entstehung und Auswirkungen von Sturzfluten minimiert werden.

4. Löschwasserversorgung

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

5. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedlungen und den Spielflächen nachweis konkretisiert.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

7. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungen auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken. Abbrucharbeiten und die Rodung von Höhenbäumen sind nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren sind die Arbeiten zu unterbrechen und sofort die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen (§ 44 BNatSchG).

8. Bodendenkmalpflege

Bei Erdengriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodendenkmalen gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

9. Kampfmittelbeseitigung

Es bestehen konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe und ein konkreter Verdacht auf Militärrichtungen. Die zu bebauende Fläche muss daher vor Baubeginn mit Erdengriffen überprüft werden.

10. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

11. Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

12. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

IV Bisher gültiges Planungsrecht

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

- WA 39 und WR 40 des Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf STADTBZIRK 2
- Fluchtlinienpläne 5777/012 und 5777/028
- Bebauungsplan 5777/032

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Stand der Planunterlage: Oktober 2024 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NNH-Höhen (NST 170)	BEGRÜNZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	HINWEISE	
Angefertigt: Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.10.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.	Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 11.10.2024 wurde gemäß Paragraph 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltsprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 11.10.2024 nach Paragraph 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Planauswahl in der Zeit vom 09.06.2020 bis 24.06.2020.	Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf-Verzeichnis der Amtblätter Nummer 1 in der Zeit vom 11.10.2024 bis einschließlich 11.10.2024 veröffentlicht und hat zugleich öffentlich ausliegen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.10.2024 die Änderungen und Ergänzungen zu dem erneuten Veröffentlichung im Internet und der zeitgleichen öffentlichen Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraph 4 Absatz 3 BauGB zugestimmt.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 11.10.2024 gemäß Paragraph 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 11.10.2024 und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 11.10.2024 im Internet und im Düsseldorf-Verzeichnis der Amtblätter Nummer 1 in der Zeit vom 11.10.2024 bis einschließlich 11.10.2024 bekannt gemacht worden.
6112 - B -							