

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nummer 257), der Baunutzungsverordnung (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), der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Bundesgesetzblatt I S. 3712) und der Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz 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 **Allgemeines Wohngebiet - Teilgebiete WA 1.1 und WA 1.2**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden in Form von Nachbarschaftsläden bis maximal 400 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

2 **Stellplätze und Garagen**  
(§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Nr. 11 BauGB)  
2.1 Oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb des Plangebietes allgemein unzulässig.  
2.2 Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich in den mit „St 1“, „St 2“ und „St 3“ bezeichneten Flächen zulässig.

2.3 Oberirdische Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen in den mit „St 1“, „St 2“, „St 3“ und „StF“ bezeichneten Flächen sowie in den nördlichen Vorgärten des 1.2 zulässig.  
3 **Ein- und Ausfahrten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie der oberirdisch festgesetzten Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind jeweils nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

4 **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)  
4.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1.1 und WA 1.2) darf die festgesetzte GRZ für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,90 überschritten werden.

4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauGB)  
Die Glimax wird definiert durch den höchsten Punkt der Attika (siehe Festsetzung 12.1). Die festgesetzte Glimax darf durch die Attika nicht überschritten werden.  
4.3 Technikaufbauten und sonstige Dachaufbauten (§ 16 und 18 BauNVO) i.V.m. § 89 BauO NRW  
Technische Aufbauten und sonstige Aufbauten sind auf den Dachflächen zulässig.

4.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wie folgt überschritten werden:  
- Technische Aufbauten (z.B. Luft-Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die technischen Aufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeoberfläche zurückzusetzen.  
- Notwendige Absturzicherungen sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeoberfläche zurückzusetzen.  
- Treppentürme und Fahrschächte bis zu einer Höhe von 4,0 m.  
- Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf 40 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4.3.2 In der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wie folgt überschritten werden:  
- Notwendige Absturzicherungen für begehbare Dachterrassen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß überschreiten.  
- Ballfangnetze dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m überschreiten.  
- Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf 60 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)  
4.4.1 Vorgärten sind die nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, die zwischen der jeweiligen Gebäudeteil einschließlich deren Verlängerung und der angrenzenden, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche oder der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.  
4.4.2 Außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Teilen ausnahmsweise zulässig:  
- Netzstationen (Trafo),  
- Nicht überdeckte an das Gebäude angrenzende Terrassen mit einer Tiefe von bis zu 4,0 m,  
- Balkone ab dem ersten Obergeschoss mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m auf einer Länge von maximal 50% der Außenwand je Geschoss.

4.4.3 Außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden ausnahmsweise zulässig.  
4.4.4 Außerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden unzulässig.

5 **Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)  
Die Abstandsflächen für Außenwände, die entlang und / oder parallel und / oder in einem Winkel bis zu 75° zu den festgesetzten Baugrenzen stehen, werden wie folgt festgesetzt:  
- im Bereich <AF1> auf 2 m  
- im Bereich <AF2> auf 4 m

6 **Abweichende Bauweise**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
In der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) ist über die gesamte Längserstreckung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur (←→) oder parallel zu dieser, eine durchgehend geschlossene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

7 **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsträger und für Notfallfahrzeuge sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8 **Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
8.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile  
Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. bei genehmigungsfreiem Vorhaben, zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung 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 Lärmintensität vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2 Schutz vor Gewerbelärm  
8.2.1 An den Gebäudeteilen, die an den durch [||||] gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.  
8.2.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung 8.2.1 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.  
8.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen  
8.3.1 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption Dia > 8 dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.  
8.3.2 Erforderliche Bodendämmungen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminimierungstechnik entsprechen.  
8.3.3 Tiefgaragen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn aber ein mikroklimatisches, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) für das Jahresmittel von 33,1 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

9 **Bedingte Festsetzungen - Baureihenfolge**  
(§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
Die Aufnahme der zulässigen Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm in den Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) ist solange unzulässig, bis innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 und in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe (Glimax), mindestens im geschlossenen Rohbau errichtet worden ist.

10 **Beegrünungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)  
10.1 Dachbegrünungen (siehe auch Hinweis Nr. 4)  
10.1.1 Die Dächer in der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) sind unter Beachtung der brand-schutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm, auf dem Dach der Sportplätze jedoch abweichend nur 8 cm, betragen (zzgl. Drainschicht).  
10.1.2 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind sowie auf den Dachflächen verortete Schulhöfe.

10.1.3 Die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm betragen (zzgl. Drainschicht).  
Abweichend hiervon ist auch eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 40 cm zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 10 l/m<sup>2</sup> auszubilden wird. Die Gesamttiefe der Bodensubstratschicht und Retentionsraum muss dabei mindestens 50 cm betragen.  
10.1.4 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

10.2 Fassadenbegrünung (siehe auch Hinweis Nr. 5)  
Die Gebäudeteile an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur <F> gekennzeichneten Baugrenzen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, mit einer standortgerechten Vegetation ab dem 1. Obergeschoss mindestens zu 80 % zu begrünen.  
10.3 Tiefgaragenbegrünungen (siehe auch Hinweis Nr. 4)  
10.3.1 Tiefgaragenbegrünungen oder unterirdische Gebäudeteile im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - sind mit einer standortgerechten Mischvegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm (zzgl. Drainschicht) betragen.  
10.3.2 Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Abweichend ist eine Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 100 cm zulässig, wenn unterhalb der Bodensubstratschicht ein Retentionsvolumen für Niederschlagswasser von mindestens 70 l/m<sup>2</sup> auszubilden wird. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

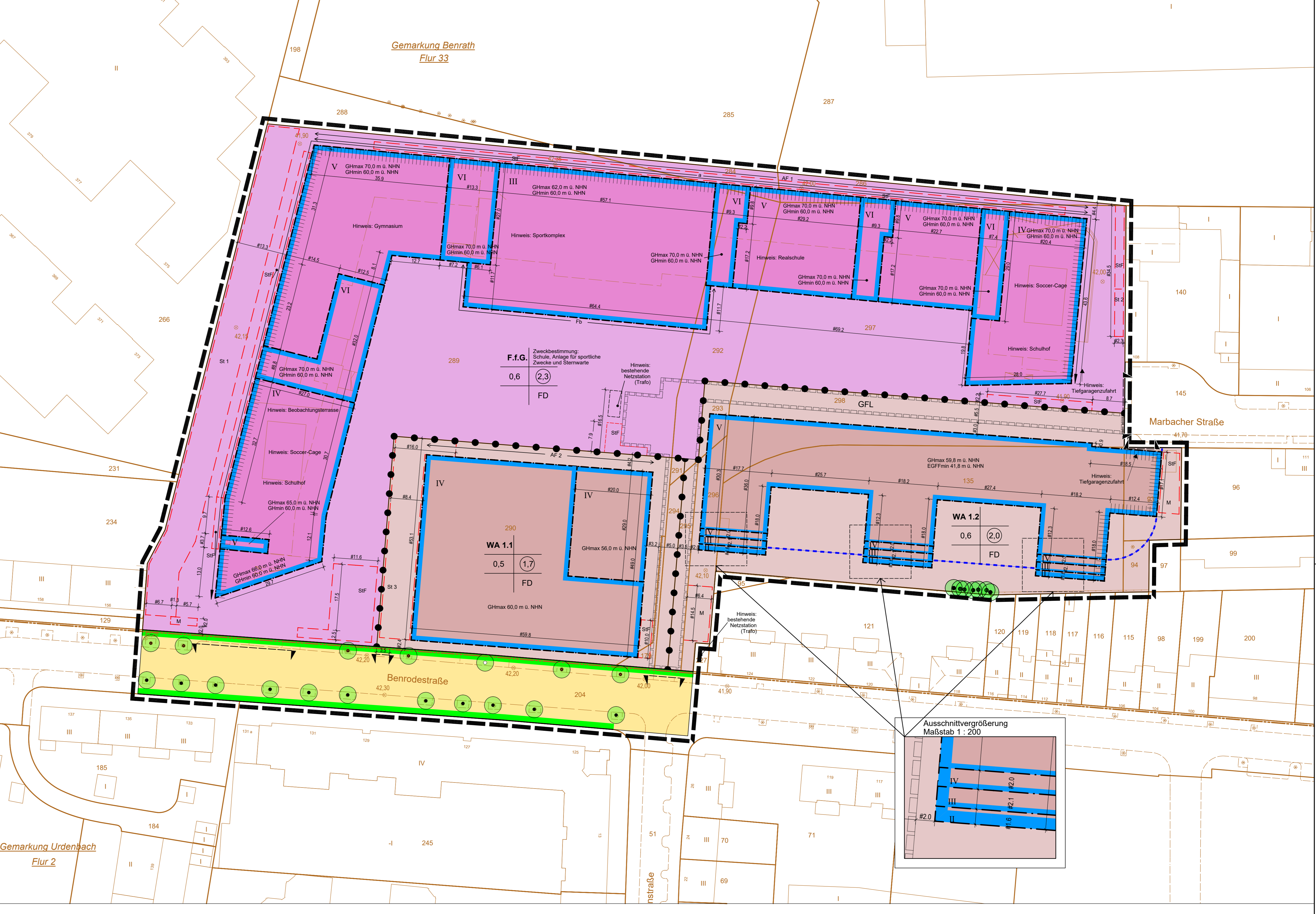
10.4 Begrünung der Vorgärten  
10.4.1 Die Vorgärten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.4.1 sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unverseigelt zu belassen. Der unverseigte Flächenanteil der Vorgärten muss mindestens 60 % betragen. Die unverseigten Bereiche sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Großgehölzen, geschnittenen Hecken (<kub>), Bodendeckern, Stauden, Gräsern und Rasen zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Hauszweigungen, Einfriedungen, Lüftungsöffnungen (für Kellerräume oder Trafo-Räume), offene Fahrradabstellplätze und Tiefgaragen-Zufahrten.  
10.4.2 Das Bedecken von Flächen mit Steinischungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steinablagen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.  
10.4.3 Abstellanlagen für Fahrräder sind mindestens auf 2 Seiten durch geschchnittene Laubbholzhecken oder Kletterpflanzen oder sonstige Strauchpflanzungen einzufassen bzw. zu begrünen.

10.5 Begrünung der Feuerwehrrufstellen und Feuerwehrraststellenflächen  
Feuerwehrrufstellen und Aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, in teilsiegelierter Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Wegedecken) herzustellen.  
10.6 Begrünung Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.)  
10.6.1 Auf den Schulhöfen sind mindestens 57 mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
10.6.2 Auf der mit „St 1“ bezeichneten Fläche sind mindestens 9 mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
10.6.3 Die Begrünung der Dachschuhöfe ist auf Hochbeete mit einer Mindestsubstratsstärke von 100 cm zur Aufnahme von Großsträuchern zu sichern.

10.6.4 Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1.1 und WA 1.2)  
10.7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.  
10.7.2 Im WA 1.1 ist mindestens je 120 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
10.7.3 Im WA 1.2 ist mindestens je 110 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein mittelgroßkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Im WA 1.2 ist darüber hinaus mindestens je 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.  
10.7.4 Bei Bäumen auf Tiefgaragen kann der Stammumfang auf 18-20 cm reduziert werden.

10.8 Eingrünung von Mülltonnenstandplätzen  
Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenchränke im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) sind mindestens auf 2 Seiten mit geschrittenen Laubbholzhecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.  
10.9 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 1 Laubbbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, innerhalb der nach § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) geschützten Allees AL-D-0091 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.10 Pflege und Erhalt  
Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind wertzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.



11 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Vermeidung von 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 Vogelschlagsrisikos 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 nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelfolie, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögel in eine nicht vorhandene Durchflughöhe zu suggerieren (z. B. durch Durchsichtbarkeit oder die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vor-sorglich 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. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelflug sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagsrisiko 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 im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glas-scheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, 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 abgezeichnetes Maß-nahmen-Baumwässerhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserunreinigung erforderlich.

12 **Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungs**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)  
12.1 Dachform und Dachneigung  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf (F.f.G.) sind nur Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Das Flachdach ist mit einer Attika auszubilden.  
12.2 Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten und technische Aufbauten  
Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten und technische Aufbauten, soweit sie nicht um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunter liegenden Gebäudeoberfläche zurückgesetzt sind, sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.  
12.3 Einfriedungen von Vorgärten im WA 1.1 und WA 1.2  
12.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 und WA 1.2) sind die Vorgärten entlang der anliegenden Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, ein-zufrieden.

12.3.2 Einfriedungen der Vorgärten im WA 1.1 und WA 1.2 entlang der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind oder entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.  
12.3.3 Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken auszuführen. Eine Kombination mit offenen Zäunen ist zulässig. Die Hecken sind auf der zur GFL-Öber- oder öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zauns zu pflanzen.

II. **Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)  
Hochwasserschutz  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) über-treten. Die vorhandenen Grundwasserstellen sind in den Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu versetzen.  
Das Plangebiet befindet sich im hydraulischen Bereich einer Grundwasserunreinig-ung H8078 Unterbach / Reisholz. Jedoch außerhalb der Grundwasserunreinig-ung im Bereich der Kohlenwasserstoffen. Werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserunreinigung erforderlich.

III. **Hinweise**  
1 **Grundwasser**  
Die höchsten gemessenen Grundwasserstände im Plangebiet liegen zwischen 37,0 und 38,0 m ü. NNH. Der minimale Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet entsprechend bei > 5 m.  
Die vorhandenen Grundwasserstellen sind in den Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu versetzen.  
Das Plangebiet befindet sich im hydraulischen Bereich einer Grundwasserunreinig-ung H8078 Unterbach / Reisholz. Jedoch außerhalb der Grundwasserunreinig-ung im Bereich der Kohlenwasserstoffen. Werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen notwendig, sind gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserunreinigung erforderlich.

2 **Kampfmittel**  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbaubaren Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampf-mittelbegehrdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgrüben, Verbaubarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.  
3 **Gründungsplan**  
Zum Bebauungsplan ist ein Gründungsplan (GOP III) erarbeitet worden, der die Gestaltung und die Befestigung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungs-planung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

4 **Tiefgaragen- und Dachbegrünung**  
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der festgesetzten 10.1 und 10.3 sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (auszu-führen, (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).  
5 **Fassadenbegrünung**  
Fassadenbegrünungen der Festsetzung 10.2 sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen auszu-führen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).  
6 **Baumpflanzungen**  
Die Herstellung der Pflanzgruben für Baumpflanzungen auf nicht urbarbaren Flä-chen ist gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweiterung, Bäumen und Substrate“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).  
7 **Baumschutz**  
Der zu erhaltende Baumbestand ist gemäß den geltenden Richtlinien zum Baum-schutz auf Baustellen zu schützen:  
- ZTV-Baumpflege Ausgabe 2017 - Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (Abschnitte 0.2.11 Baumschutz auf Baustellen und - Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaß-nahmen (R 58B, 2023 / ehemals RAS-LP 4)  
- DIN 18 920 - Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen  
Dies gilt insbesondere für die nach § 41 LNatSchG NRW geschützte Allees AL-D-0091 an der Benrodestraße.  
8 **Artenschutz - Vogel- und Fledermausschutz**  
Zum Schutz von Brutvögeln sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Ro-dungsarbeiten, Baumfällungen und der Abruch von baulichen Anlagen, auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.  
Bei Abrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist eine ökologische Begleitung durch eine fachkundige Person erforderlich. Werden Fledermäuse gefun-den, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um den weiteren Verlauf abzustimmen.

9 **Artenschutz - Werbeanlagen, Licht und Insektenschutz**  
Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und In-sekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschrei-ten. Eine Leuchtgehäuseoberfläche, die horizontalen sowie auf angrenzende Wasser-flächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschrän-ken.  
IV. **Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch dieses Planungsrecht abgelöst.  
Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 6070/050, der Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugeländen in der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtdirektion 9. (hier GE2), der Durchführungsplan Nr. 5970/020 und der Fluchtlinienplan Nr. 6070/044.

PLAN/UNTERLAGE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
1. bestehende Fläche	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786)		
2. bestehende Fläche			
3. bestehende Fläche			
4. bestehende Fläche			
5. bestehende Fläche			
6. bestehende Fläche			
7. bestehende Fläche			
8. bestehende Fläche			
9. bestehende Fläche			
10. bestehende Fläche			
11. bestehende Fläche			
12. bestehende Fläche			
13. bestehende Fläche			
14. bestehende Fläche			
15. bestehende Fläche			
16. bestehende Fläche			
17. bestehende Fläche			
18. bestehende Fläche			
19. bestehende Fläche			
20. bestehende Fläche			
21. bestehende Fläche			
22. bestehende Fläche			
23. bestehende Fläche			
24. bestehende Fläche			
25. bestehende Fläche			
26. bestehende Fläche			
27. bestehende Fläche			
28. bestehende Fläche			
29. bestehende Fläche			
30. bestehende Fläche			
31. bestehende Fläche			
32. bestehende Fläche			
33. bestehende Fläche			
34. bestehende Fläche			
35. bestehende Fläche			
36. bestehende Fläche			
37. bestehende Fläche			
38. bestehende Fläche			
39. bestehende Fläche			
40. bestehende Fläche			
41. bestehende Fläche			
42. bestehende Fläche			
43. bestehende Fläche			
44. bestehende Fläche			
45. bestehende Fläche			
46. bestehende Fläche			
47. bestehende Fläche			
48. bestehende Fläche			
49. bestehende Fläche			
50. bestehende Fläche			
51. bestehende Fläche			
52. bestehende Fläche			
53. bestehende Fläche			
54. bestehende Fläche			
55. bestehende Fläche			
56. bestehende Fläche			
57. bestehende Fläche			
58. bestehende Fläche			
59. bestehende Fläche			
60. bestehende Fläche			
61. bestehende Fläche			
62. bestehende Fläche			
63. bestehende Fläche			
64. bestehende Fläche			
65. bestehende Fläche			
66. bestehende Fläche			
67. bestehende Fläche			
68. bestehende Fläche			
69. bestehende Fläche			
70. bestehende Fläche			
71. bestehende Fläche			
72. bestehende Fläche			
73. bestehende Fläche			
74. bestehende Fläche			
75. bestehende Fläche			
76. bestehende Fläche			
77. bestehende Fläche			
78. bestehende Fläche			
79. bestehende Fläche			
80. bestehende Fläche			
81. bestehende Fläche			
82. bestehende Fläche			
83. bestehende Fläche			
84. bestehende Fläche			
85. bestehende Fläche			
86. bestehende Fläche			
87. bestehende Fläche			
88. bestehende Fläche			
89. bestehende Fläche			
90. bestehende Fläche			
91. bestehende Fläche			
92. bestehende Fläche			
93. bestehende Fläche			
94. bestehende Fläche			
95. bestehende Fläche			
96. bestehende Fläche			
97. bestehende Fläche			
98. bestehende Fläche			
99. bestehende Fläche			
100. bestehende Fläche			

BEZUGSLINIE	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
1. bestehende Fläche			
2. bestehende Fläche			
3. bestehende Fläche			
4. bestehende Fläche			
5. bestehende Fläche			
6. bestehende Fläche			
7. bestehende Fläche			
8. bestehende Fläche			
9. bestehende Fläche			
10. bestehende Fläche			
11. bestehende Fläche			
12. bestehende Fläche			
13. bestehende Fläche			
14. bestehende Fläche			
15. bestehende Fläche			
16. bestehende Fläche			
17. bestehende Fläche			
18. bestehende Fläche			
19. bestehende Fläche			
20. bestehende Fläche			
21. bestehende Fläche			
22. bestehende Fläche			
23. bestehende Fläche			
24. bestehende Fläche			
25. bestehende Fläche			