

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 in Verb. mit § 1 BauNVO)

- 1.1 In den WA-Gebieten sind gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 In den WA-Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

### 1.3 Ausschluß von Ausnahmen

In den WA-Gebieten sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2. Gliederung der MK-Gebiete (§ 7 in Verb. mit § 1 BauNVO)

#### 2.1 In den MK-Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten, Bordelle und Einzelhandelsbetriebe, die Waren zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.
4. **Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.**

Hinweis:

Einrichtungen wie

1. Kabarets, Varietés u. ä. Anlagen
2. Bowlingbahnen, Kegelbahnen
3. Lichtspieltheater
4. Tanzlokale, Discotheken
5. Schankwirtschaften mit regelmäßigen Musikaufführungen und Tanzveranstaltungen

gehören nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzung.

#### 2.2 In den MK-Gebieten können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 2.3 **Nur in den MK-Gebieten MK 5, MK 6, MK 7, MK 8, MK 9 und MK 10 sind Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 2 nicht ausnahmsweise zulässig.**

2.4 In den MK-Gebieten sind Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 ~~und 7~~ **ausnahmsweise** zulässig, **sofern**

~~an den Außenfronten Lärmpegel von weniger als 65 db(A) prognostiziert werden~~

~~durch genügend großen Abstand zur U-Bahn ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird~~

~~durch geeignete bauliche Vorkehrungen bei den Hochbaumaßnahmen ausreichender Erschütterungsschutz gegenüber der Güterzugstrecke nachgewiesen wird.~~

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche Ausnahmen (§ 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können

- Treppenträume und überdachte Hauseingänge,
- Stellplätze und Garagen,
- Unterirdische Gebäude und
- Teile von Gebäuden

zugelassen werden.

Darüber hinaus werden folgende Ausnahmeregelungen festgesetzt:

3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen in den Gebieten WA 3 und 4 entlang der U-Bahntrasse kann zugelassen werden, sofern der Schutz vor Lärm der U-Bahn dies erfordert.

3.3 In den MK-Gebieten kann ein Zurücktreten von den Baulinien zur gestalterischen Untergliederung der Gebäudeflucht ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Geschlossenheit der Gesamtauflicht entlang der festgesetzten Baulinie nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass u.a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

### 4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Die übrigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

### 5. Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 1,0 erhöht werden.

6. **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)**

In den Teilgebieten MK 8, 9 und 10 können von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden; die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden

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

Die notwendigen Stellplätze sind in den Teilgebieten WA 2, 3, 4, MK 5 und 6 unterirdisch oder in sonstigen Geschossen herzustellen. Die Bestimmungen der textl. Festsetzung 3.2 bleiben unberührt.

8. **Beschränkung der Stellplatzzahl (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die Herstellung von Stellplätzen wird in der Weise eingeschränkt, dass bei bürogenutzter Geschossfläche nur 50% der notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen.

9. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

9.1 Die mit GL 1 und GL 2 bezeichneten Flächen – Oberbilker Markt / Passage (MK 5) – sind mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu belasten.

9.2 Die mit G bezeichnete Fläche im MK 5 (Arkaden an der Werdener Straße) ist mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9.3 Die beiden mit GFL 1, 2 bezeichneten Flächen – Teile der Planstraße 37/38 – sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu belasten.

10. **Ausschluss und Beschränkung von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerstätten ist die Verwendung von Kohle für Heizzwecke ausgeschlossen; andere Brennstoffe dürfen nur insoweit verwendet werden, als

1. die Abgasverluste die nachfolgend genannten Prozentsätze nicht übersteigen:

<b>Nennwärmeleistung in KW</b>	<b>Abgasverlust in %</b>
bis 25	10
25 – 50	9
über 50	8

2. der Schadstoffgehalt im Abgas die folgenden Werte nicht übersteigt:

Ölbefeuerte Anlagen	Gasbefeuerte Anlagen
NOx: 125 mg/KWh mg/KWh	NOx: 80
CO: 80 mg/KWh mg/KWh	CO: 60
Rußzahl: < 0,5	

**Hinweis:**

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

**11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1 In den MK-Gebieten 9 und 10 sind besondere bauliche Vorkehrungen als Immissionsschutz gegen den U-Bahnbetrieb (Lärm) vorzusehen.

11.2 In den Teilgebieten WA 3 und 4, MK 11 und 12 kann die überbaubare Grundstücksfläche entlang der U-Bahn nur insoweit überbaut werden, als bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen den U-Bahnbetrieb (Lärm) vorgesehen werden. Ohne besondere bauliche Vorkehrungen müssen – in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung – die jeweils erforderlichen Abstände eingehalten werden.

11.3 Tiefgaragen sind über Dach der angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können andere Lösungen zugelassen werden, wenn die baulichen Gegebenheiten dies erfordern und die Belange der Luftreinhaltung gewahrt bleiben.

11.4 An den durch Numerierung und Schrägschraffur ( / / / / / ) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten : L ... - L ... folgende Schalldämme aufweisen:

**Erforderliche Schalldämm-Maße**

des teils	Abschnitt	maßgeb.	Lärm-	erf.	R'w,res
		Außenlärm	pegel-	Außenbau-	
	db	pegel db (A)	bereich	Wohnräume db	Büroräume
	L 1 - L 2	71 - 75	V	45	40
	L 2 - L 4	71 - 75	V	45	40
	L 2 - L 3 (ab 3.OG)	66 - 70	IV	40	35
	L 3 - L 4	71 - 75	V	45	40
	L 3 - L 5	71 - 75	V	45	40
	L 5 - L 6	71 - 75	V	45	40
	L 5 - L 11 (ab 5.OG)	61 - 65	III	35	30
	L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
	L 6 - L 8 (ab 5.OG)	61 - 65	III	35	30
	L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
	L 8 - L 9	61 - 65	III	35	30
	L 9 - L 10	61 - 65	III	35	30
	L 10 - L 11	61 - 65	III	35	30
	L 11 - L 12	61 - 65	III	35	30
	L 18 - L 19	76 - 80	VI	50	45
	L 13 - L 14	66 - 70	IV	40	35
	L 14 - L 15	76 - 80	VI	50	45
	L 15 - L 16	66 - 70	IV	40	35
	L 17 - L 18	66 - 70	IV	40	35
	L 18 - L 19	76 - 80	VI	50	45
	L 19 - L 20	61 - 65	III	35	30

**(ab 3.OG)**

L 19 - L 21	76 - 80	VI	50	45
L 21 - L 22	71 - 75	V	45	40
L 22 - L 23	61 - 65	III	35	30
L 24 - L 25	61 - 65	III	35	30
L 25 - L 26	66 - 70	IV	40	35
L 26 - L 27	71 - 75	V	45	40
L 27 - L 28	76 - 80	VI	50	45
L 28 - L 29	71 - 75	V	45	40
L 29 - L 30	66 - 70	IV	40	35
L 31 - L 32	66 - 70	IV	40	35
L 32 - L 33	71 - 75	V	45	40
L 33 - L 34	76 - 80	VI	50	45
L 34 - L 35	71 - 75	V	45	40
L 35 - L 36	66 - 70	IV	40	35
L 36 - L 37	66 - 70	IV	40	35
L 36 - L 38 (ab 19.OG)	61 - 65	III	35	30
L 39 - L 40	66 - 70	IV	40	35
L 40 - L 41	71 - 75	V	45	40
L 41 - L 42	76 - 80	VI	50	45
L 42 - L 43	71 - 75	V	45	40
L 43 - L 44	61 - 65	III	35	30
L 44 - L 45	71 - 75	V	45	40
L 45 - L 46	66 - 70	IV	40	35
L 46 - L 47	71 - 75	V	45	40

L 47 - L 48	66 - 70	IV	40	35
L 48 - L 49	61 - 65	III	35	30
L 50 - L 51	76 - 80	VI	50	45
L 51 - L 52	71 - 75	V	45	40
L 52 - L 53	66 - 70	IV	40	35
L 53 - L 50	71 - 75	V	45	40
L 54 - L 55	76 - 80	VI	50	45
L 55 - L 56	66 - 70	IV	40	35
L 56 - L 57	66 - 70	IV	40	35
L 57 - L 54	71 - 75	V	45	40

(Vgl. DIN 4109, November 89, Tab. 8)

- b) Für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärm-dämmung nicht beeinträchtigt wird
- c) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
- d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- e) Öffensbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.
- f) Öffensbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes

**Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.**

**11.5 In den MK-Gebieten 11 bis 13 sind bei der Gründung und Ausbildung der Hochbaukonstruktion besondere Vorkehrungen als Immissionsschutz gegen Erschütterungseinwirkungen aus den angrenzenden Bahngleisen vorzusehen.**

**Hinweis:**

**Ausreichender Immissionsschutz in den MK-Gebieten 11 – 13 kann nur durch den Einbau eines Masse-Feder-Systems unter den Bahngleisen erzielt werden.**

**11.6 In den MK-Gebieten sind die bahnzugewandten Gebäudefassaden hochschallabsorbierend auszuführen, um Reflexionen und eine damit verbundene Erhöhung der Lärmbelastung an der Wohnnutzung östlich der Bahnanlage zu verhindern.**

**12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**12.1 Die Decken von Unterflurgaragen sind – soweit sie nicht von sonst. zulässigen baulichen Anlagen überdeckt werden – mit standortgerechten bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen; mindestens je 40 Stellplätze, die innerhalb der Baugebiete liegen und nicht von sonstigen baulichen Anlagen überdeckt sind, ist ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen.**

**Als Stammumfang sind mind. 25 cm vorzusehen. Je Baum muss eine unversiegelte, durchwurzelbare Fläche von 16 m<sup>2</sup> (Bauscheibe zur Verfügung stehen).**

**Hinweis:**

**Der Erdauftrag zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung muss mindestens betragen für**

- |                |        |
|----------------|--------|
| – Rasenflächen | 0,50 m |
| – Sträucher    | 0,70 m |
| – Bäume        | 1,50 m |

**12.2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Untergeordnete Flächen zur Überdachung technischer Einrichtungen oberhalb des obersten Vollgeschosses (z.B. Aufzugsanlagen) müssen nicht begrünt werden.**

**Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn aus baulich-konstruktiven Erfordernissen oder wegen zwingend anderer Nutzungsanforderungen eine Dachbegrünung nicht möglich ist.**

Diese Festsetzung gilt nicht für den Hochhausturm im MK 9.

12.3 Die begrünbare Fassadenteile von Gebäuden in den WA-Gebieten sind mindestens zu 25 % zu begrünen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die an die Verkehrsfläche der Planstraße 2623 angrenzenden Grundstücke werden in der zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Tiefe als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

14. Bezugsebene für die Anzahl der Geschosse (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich in den Teilgebieten WA 1 bis 4 und MK 5 und 11 bis 13 jeweils auf die Höhenlage derjenigen öffentlichen Straße, die das betreffende Gebiet erschließt, in den Teilgebieten MK 6 bis 10 auf die Höhenlage 40,50 m ü. NN.

15. Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 81 BauONW)

15.1 Dächer in den WA-Gebieten sind als Satteldächer mit einer Neigung von ca. 45° auszuführen. Ausnahmsweise können Mansardendächer zugelassen werden.

15.2 Dächer in den MK-Gebieten sind als Flachdächer herzustellen.

15.3 Die begrenzenden Bauteile von Geschossen oder Teilen von Geschossen, die als Garagen genutzt werden, dürfen nicht in der Außenfassade liegen, soweit diese von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der die Garagenfläche abschließende Fassadenanteil geringfügig ist und die Fassadengestaltung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

15.4 In den Gebieten WA 2, 3 und 4 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen hinter der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bebauung gärtnerisch zu gestalten. Die Versiegelung ist auf den erforderlichen Mindestumfang (z.B. notwendige Zugänge/Zufahrten zu den Gebäuden, Stellflächen für Fahrräder Mülltonnen u. ä. zu beschränken.

## **II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **Belastete Böden**

- a. Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in Teil-bereichen Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Einzelheiten sind verbindlich in Verpflichtungserklärungen und Sanierungsverträgen festgehalten.
- b. Jegliche Benutzung des Grundwassers bedarf der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Bei bau-technisch bedingten Grundwasserhaltungen kann ggf. eine Behandlung erforderlich werden.
- c. Für den bautechnisch bedingten Aushub sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten (Klassifizierung, Separierung, Verwertung, Behandlung und Entsorgung).

## **III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Bauschutzbereich (§ 12 Luftverkehrsgesetz, LuftVG)**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar unterhalb der Anfluggrundlinie des Anflugsektors 33 der Start- und Landebahn 15/33.

Bei einem Abstand von ca. 6.000 m vom Sektorbeginn beträgt gemäß § 12 LuftVG die zustimmungsfreie Höhe 120 m ü. NN. Bei einem Abstand von ca. 6.900 m vom Sektorbeginn beträgt gemäß Richtlinien des BMV vom 19.08.1971 die zulässige Höhe 136 m ü. NN.

## **IV. Hinweise**

### **1. Hörfunk- und Fernsehempfang im Bereich von Hochhäusern**

Hochhausbauten mit einer Bauhöhe von mehr als 22 m über Straßenniveau können den Hörfunk- und Fernsehempfang in der Nachbarschaft stören. Zum Schutz der Hörfunk- und Fernsehversorgung kann den Hochhausgebäudes gestört wird, gestattet werden, ihr Empfangsgerät an die Antennenanlage des verursachenden Hochhauses anzuschließen oder, falls dieses keine eigene Empfangsantennenanlage unterhält, zugestanden werden, eine eigene Anlage auf dem fremden Hochhausgebäude zu errichten.

Der WDR, Abteilung Senderbetriebstechnik und das Fernmeldeamt 2, Abteilung FuS, können auf der Grundlage von

**Bau-anträgen mit Materialangaben die zu erwartenden Hör-funk- und Fernsehstörungen abschätzen und beratend tätig werden.**

**2. Hochbauplanung entlang der Bahnanlage**

**Im Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben in den Teil-ge-bieten MK 11 – 13 sind die Belange des Güterzugsver-kehrs im Einzelfall mit der Deutschen Bundesbahn abzu-stimmen.**

**3. Archäologische Bodenfunde**

**Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung archäologischer Bodendenk-mäler (§§ 15 und 16 DSchG NW) wird hingewiesen.**

**V. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne  
(§ 2 Abs. 4 BauGB)**

**Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in sei-nem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben.**

**Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:**

**Nr. 5576/27; 5676/21,31 (Fluchtlinienpläne)**

**Nr. 5576/53 (Durchführungsplan)**

**Nr. 5576/77; 5676/41**

**Der Bebauungsplan Nr. 5676/54 U-Bahn Kölner Straße / Oberbilker Markt soll nicht aufgehoben werden.**