

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2938)...

- I. Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (§ 4 I V. m. § 1 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
2.1 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschreiten werden.
2.2 Ergänzt zu der in der zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahl gilt für die Bebauung unter Anrechnung der unterirdischen Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO folgendes:

- 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 BauGB Abs. 3 I V. m. Abs. 1 und 4; § 16 und 18 BauNVO)
Höhenlage
Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gilt eine Höhenlage von 41,8 m ü. NN.
Die festgesetzte Höhenlage kann jeweils für notwendige Wohnflächen über- oder unterschritten werden (z.B. Feuerwehrbewegungsflächen, Treppen zu Erschließungsebenen der Wohnbebauung, Rampen für mobilitätseingeschränkte Personen, Wege zu Abstellräumen, Zufahrten zu Tiefgaragen)...

- 4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in Tiefgaragen zulässig, ausgenommen hiervon sind die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeindefläche.
5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

- 6. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Die mit a) (in Raute) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer durchgehenden geschlossenen Bebauung zu errichten.
7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die mit a) (in Raute) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer durchgehenden geschlossenen Bebauung zu errichten.

- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie von Nichtfahrzeugen zu belasten.
Die im Plan mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 9. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsanlagen ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.
10. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
10.1 Passiver Schallschutz
Bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Bestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

- 10.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten
10.2.1 Als Mindestanforderung gilt ein Beurteilungspegel (BP) von ≥ 58 dB(A) bis ± 62 dB(A) tags.
10.2.2 Die Schallschuttmass der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles nach DIN 4109 nachzuweisen.
10.2.3 An Gebädefronten, die an den mit (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° stehen, ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster mit dieser Schrägschraffur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallschuttmass des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1 nicht unterschritten wird.

- 10.3 Ausschluss öffentlicher Fenster
An Gebädefronten, die an den durch Nummerierung L 1 bis L 2 und L 3 bis L 4 und L 5 bis L 6 und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90° stehen, ist der Einbau von öffentlichen Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.
10.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren Nr. 02/009 "Gräfental Mitte" ermittelten Lärmwerte zu führen.
10.5 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
10.5.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsräumen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmreduktionstechnik reduziert werden.
10.5.2 Tiefgaragen sind über Dach der auflastenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsnetz der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschichten eingehalten werden.

- 11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
11.1 Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1
Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.
Innerhalb der Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist, sind mindestens 1400 m² zu begrünen. Mindestens 1000 m² davon sind als Spielfläche anzulegen. Hier von sind mindestens 755 m² als Kleinstreifebäume innerhalb der mit A, B und C (in Kästchen) gekennzeichneten Flächen herzustellen.
Innerhalb der mit A, B und C (in Kästchen) gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 6 mittelgroßkronige Laubbäume II, Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe zu pflanzen.

- 11.2 Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.
Innerhalb der mit N 1 festgesetzten Fläche sind jeweils mindestens 3 und innerhalb der mit N 2 festgesetzten Fläche mindestens 4 mittelgroßkronige Laubbäume II, Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe zu pflanzen.
Innerhalb der mit I (in Kästchen) gekennzeichneten Teilfläche ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum II, Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.

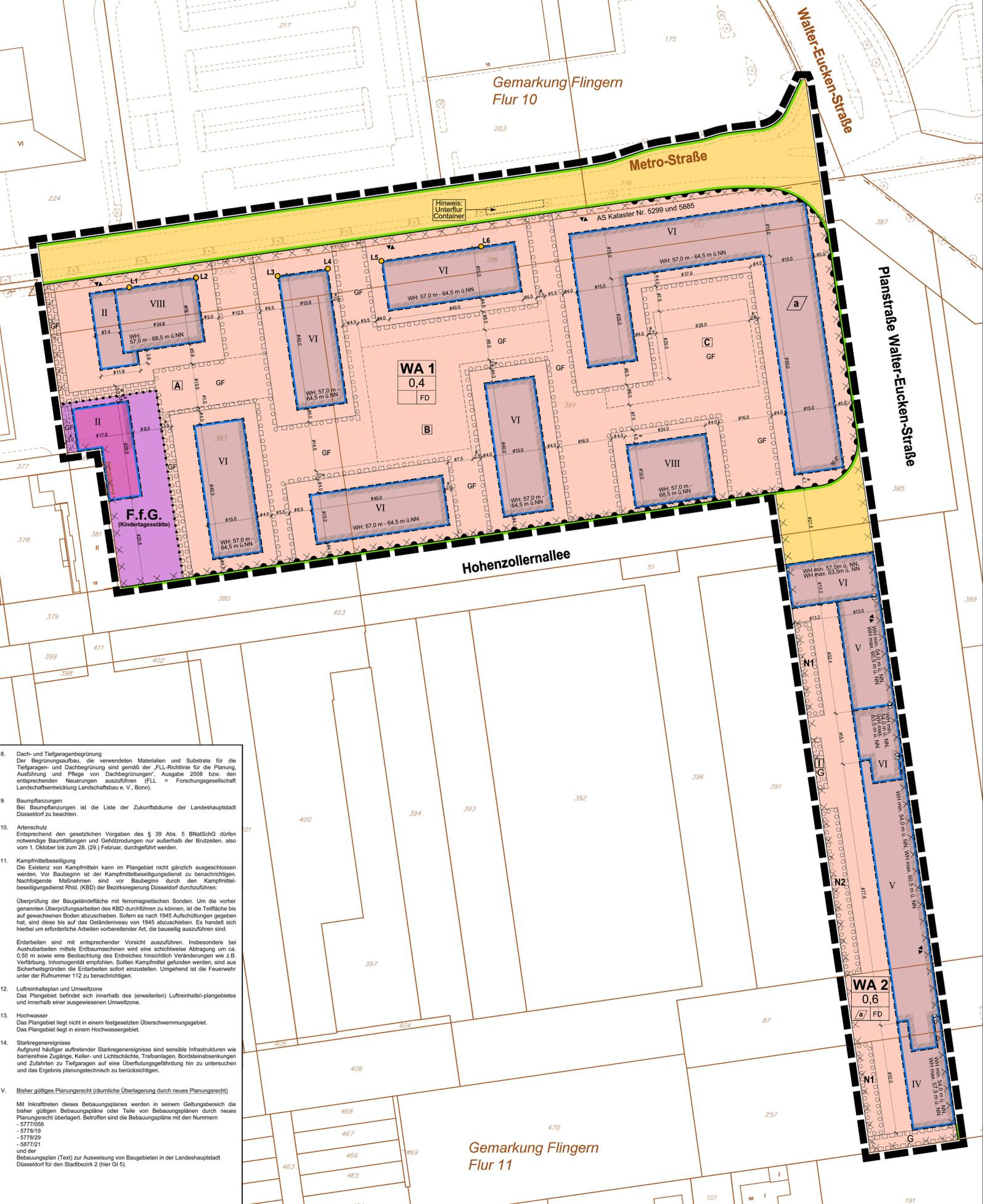
- 11.3 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Dränrschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumbstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,5 m (zusätzlich Dränrschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelsbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumbstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Hinweis).
11.4 Dachbegrünung
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind oberhalb des obersten Geschosses unter Beachtung der brandtechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstageschicht muss im Mittel mindestens 12 cm zusätzlich Dränrschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweis). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen, sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- 11.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
12. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
12.1 Dachform
Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.
12.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberhalb des VIII. Vollgeschosses und im WA 2 oberhalb des obersten Vollgeschosses ausschließlich Dachaufbauten zulässig. Diese müssen den Anforderungen von 12.3 entsprechen.
12.3 Dachaufbauten
Technische Aufbauten und Anlagen wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume, Treppenanlagen und Fahrschleppbahnen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sowie nur oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
Technische Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit Wänden, die geschossen auszuführen sind, zu umbauen.
Umwehungen und Geländer dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,1 m überschreiten.

- 12.4 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter
Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z. B. Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzusichern, dass sie nicht einsehbar sind.
12.5 Einfriedung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von geschrittenen Hecken, Stauden- und Gräserpflanzungen zulässig. Ausnahmeweise sind Drahtgitterzäune zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.
12.6 Wegeflächen
Innerhalb der mit G oder GF festgesetzten Flächen zu errichtende Wege sind mit wassergebundenen Wegedecken auszustatten. Abweichungen sind auf Rampenstrecken, in Spielbereichen, bei Durchgängen oder soweit andere bautechnische Gründe vorliegen, zulässig.
12.7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,3 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

- III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
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 (BGBl. I S. 998) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.
IV. Hinweise
1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch an den vorhandenen Mischwasserkanal der Hohenzollernallee anzuschließen. Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Metrostraße ist nicht zulässig.
2. Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
3. Rundfunkverschaltung
Durch die Bebauung können Verschattungen und Reflexionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen. Vom Bauherrn sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.
4. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
5. Standorte für Wertstoffcontainer
Der Standort für Wertstoffcontainer ist innerhalb der Metrostraße in der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens 7 Meter zur Hausfassade vorzusehen.
6. Löschwassererversorgung
Der Grundschutz zur Löschwassererversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

- 7. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan Grafental Mitte Nr. 02/009 wurde ein ergänzender Grünordnungsplan erarbeitet (Ergänzender Grünordnungsplan zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5777/056 "Schlüterstraße/Hohenzollern" in Düsseldorf-Flingern), der die Grünplanung und die Bepflanzung in den privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.
8. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuerungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).
9. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
10. Artenschutz
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzstrüngen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.
11. Kampfmitteleinsatz
Die Existenz von Kampfmitteleinsatz im Plangebiet ist nicht gänzlich ausgeschlossen. Vor Baubeginn ist der Kampfmitteleinsatzdienst zu benachrichtigen. Nachfolgende Maßnahmen sind vor Baubeginn durch den Kampfmitteleinsatzdienst Rhld. (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen:
Überprüfung der Baugelände mit ferromagnetischen Sonden. Um die vorher genannten Überprüfungsarbeiten des KBD durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschleppen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbestimmter Art, die bauseitig auszuführen sind.
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Ausbaurbeiten mit entsprechenden Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfallung, Inhomogenität empfohlen. Sollten Kampfmittele gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen. Umgehend ist die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.



Legend table for symbols and abbreviations used in the plan, including terms like 'Baulinie', 'Baugrenze', 'Straßenbegrenzungslinie', and symbols for green spaces and infrastructure.

Header information block including 'ANFERTIGT: DÜSSELDORF DEN', project name 'Der Oberbürgermeister Stadtplanungsgesamt in Auftrag', and official seals.

Official logos for 'Landeshauptstadt Düsseldorf' and 'Grafental Mitte', along with scale information 'Maßstab: 1:500' and a scale bar.