Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVNW S. 256 / SGV NW 232)
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unzulässig sind:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewebebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe und
- e) Tankstellen.

2. Gliederung der Kerngebiete (§ 7 i. V. m. § 1 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:
- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO *fallen*, Schank- und Speisewirtschaften und Be-triebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2.2 Unzulässig sind:
- a) Vergnügungsstätten,
- b) Tankstellen jeglicher Art und
- c) sonstige Wohnungen
- d) großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen
- Treppenräume,
- überdachte Hauseingänge,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung und keine Garagen und Stellplätze,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung und
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwagen

zugelassen werden.

Hinweis:
Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch und auf den dafür festgesetzten Flächen anzulegen. Darüber hinaus können Stellplätze für Behinderte, Besucher und Lieferanten oberirdisch angeordnet werden, ihr Flächenanteil darf maximal 10 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.
In den MK-Gebieten sind zwischen den östlichen Baugrenzen und der östlichen Plangebietsgrenze Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen - auch Rampen für Tiefgaragen - unzulässig.

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

5.1 Die mit GL festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

5.2 Die mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

5.3 Die mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

5.4 Die mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger zu belasten.

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

6.1 Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zugeordneten Häuser zu entlüften.
Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, daß umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume hinter den Fassaden, die durch die Lärmpunkte L 6 - L 9 im Plan gekennzeichnet sind, sind zur Erneuerung der Luft mit lüftungstechnischen Anlagen nach DIN 1946, Teil 1 auszustatten.

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

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmpunkten L 6 - L 35 folgende Schalldämmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

Abschnitt	maßgeb. Außenlärm-pegel	Lärm-pegel-bereich	Erf. R'w,res des Außenbauteils Wohnräume	Büroräume
	dB(A)		dB	dB
L 1 - L 2	61 - 65	III	35	30
L 3 - L 4	61 - 65	III	35	30
L 5 - L 6	61 - 65	III	35	30
L 6 - L 7	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 - L 9	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L10	66 - 70	IV	40	35
L10 - L11	66 - 70	IV	40	35
L11 - L12	61 - 65	III	35	30
~~L13 - L14~~	~~61 - 65~~	~~III~~	~~35~~	~~30~~
L14 - L15	66 - 70	IV	40	35
L15 - L16	61 - 65	III	35	30
L17 - L18	66 - 70	IV	40	35
~~L18 - L19~~	~~61 - 65~~	~~III~~	~~35~~	~~30~~
L20 - L21	66 - 70	IV	40	
L21 - L22	61 - 65	III	35	
L23 - L24	61 - 65	III	35	
L24 - L25	66 - 70	IV	40	
L26 - L27	61 - 65	III	35	
L28 - L29	61 - 65	III	35	
L30 - L31	61 - 65	III	35	
L32 - L33	61 - 65	III	35	
~~L34 - L35~~	~~61 - 65~~	~~III~~	~~35~~	~~30~~

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November '89, Tab. 8 Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

b) **Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV und V ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.**

c) **Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. 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.**

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NW)

7.1 Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur, in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in First- und Traufhöhen einander anzupassen.

7.2 Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; dies gilt nicht für Fensterflächen.

7.3 In den MK-Gebieten ist über dem obersten Vollgeschoss nur ein maximal 4,0 m hohes Staffelgeschoss zulässig.
Darüber hinausgehend können ausnahmsweise nur maximal 3,0 m hohe Aufbauten für Aufzugtechnik zugelassen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen (§ 1 a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i. V. m. § 86 BauO NW)

8.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege.
Je 200 qm nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Hainbuche, Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

8.2 Mindestens 30 % der geschlossenen Fassadenflächen (Gesamtfassade je Gebäudeseite abzüglich Fensterflächen) über 200 qm - in den MK-Gebieten über 50 qm - sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.3 In den MK-Gebieten sind Dachflächen bis zum Dach des 5. OG intensiv (Substratstärke mindestens 30 cm) und bis zum Dach des 9. OG extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) fachgerecht zu begrünen. Ausgenommen sind Belüftungs-/Belichtungseinrichtungen und technische Zentralen.

8.4 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

8.5 Je 4 oberirdische Stellplätze, ausgenommen sind die Stellplätze unter der Brücke der St.-Franziskus-Straße, ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

Hinweis:
Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzungen sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.
Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Grünordnungsplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

Rundfunkverschattung

Durch die Hochhausbebauung entstehen Verschattungen und Reflektionen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen können.
Vom Bauherrn sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben.
Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:
Nr. 5780/12, 5780/15, 5780/19 und 5781/27.

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für das in violetter Farbe festgesetzte Plangebiet und die in der Nebenzeichnung festgesetzten Planinhalte.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (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. 2808) 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
- b) nur in den dafür mit ☐ Schraffur gekennzeichneten Flächen, nur im Erdgeschoss OKEG 39,50 ü. NN.: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unzulässig sind:
- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewebebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe und
- e) Tankstellen.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichende Bauweise (a) sind die Baukörper als durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

2. Gliederung der Kerngebiete (§ 7 i. V. m. § 1 BauNVO)

Im Änderungsbereich nicht betroffen.

2.1 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

2.2 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen
- Treppenräume,
- überdachte Hauseingänge,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung und keine Garagen und Stellplätze,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung und
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und Kinderwagen.
- Tiefgaragen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen mit ihren Einhausungen zugelassen werden.

Hinweis:
Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind grundsätzlich unterirdisch und auf den dafür festgesetzten Flächen anzulegen. Darüber hinaus können Stellplätze für Behinderte, Besucher und Lieferanten oberirdisch angeordnet werden, ihr Flächenanteil darf maximal 10 % der nicht überbaubaren Flächen betragen.

2. Absatz im Änderungsbereich nicht betroffen.

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

5.1 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

5.2 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

5.3 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

5.4 Die mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger zu belasten.

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

6.1 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

6.2 Die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume hinter den Fassaden, die durch die Lärmpunkte L 6 - L 9 im Plan gekennzeichnet sind, sind zur Erneuerung der Luft mit lüftungstechnischen Anlagen nach DIN 1946, Teil 1 auszustatten.

6.3 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

6.4 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.
Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgebl. Außen-lärmpegel (dB(A))	Lärm-pegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
L 36 - L 37	66 - 70	IV	40	35
L 37 - L 38	76 - 80	VI	50	45
		Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich VI		
L 38 - L 39	71 - 75	V	45	40
		Ausschluss von Aufenthaltsräumen im Lärmpegelbereich V		
L 39 - L 40	66 - 70	IV	40	35
L 41 - L 42	66 - 70	IV	40	35
L 43 - L 44	66 - 70	IV	40	35
L 45 - L 46	66 - 70	IV	40	35
L 47 - L 48	66 - 70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung des Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht unterschritten wird.

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht unterschritten wird.

6.5 Zufahrten und Rampen zu Tiefgaragen müssen eingehaust werden. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutz-wänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung DLR > 24 dB sowie eine Schallabsorption DLa > 8 dB aufweisen.

6.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6.7 Bei Tiefgaragen ist im Falle von mechanischen, ebenerdigen Abluftanlagen um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten z.B. mit Hilfe einer dichten Heckenbepflanzung (z.B. Brombeere).
Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

7.1 Innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind die Gebäude hinsichtlich ihrer Baustruktur, in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in First- und Traufhöhen einander anzupassen.

7.2 Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; dies gilt nicht für Fensterflächen.

7.3 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungen (§ 1 a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Rasen oder bodendeckenden Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege.
Je 200 qm nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum (z. B. Spitzahorn, Hainbuche, Esche) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

8.2 Mindestens 30 % der geschlossenen Fassadenflächen (Gesamtfassade je Gebäudeseite abzüglich Fensterflächen) über 200 qm - in den MK-Gebieten über 50 qm - sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8.3 Im Änderungsbereich nicht betroffen.

8.4 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.

8.5 Je 4 oberirdische Stellplätze, ausgenommen sind die Stellplätze unter der Brücke der St.-Franziskus-Straße, ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm - gemessen 1 m über dem Boden - zu pflanzen.

Hinweis:
Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Bepflanzungen sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.
Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Grünordnungsplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

8.6 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm betragen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergiaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9. Höhenpunkte (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschoss (OKEG) wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in m über NN festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragene OKEG darf um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

10. Bedingte Festsetzung - Berücksichtigung der Baureihenfolge (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In den Teilen des WA - Gebietes mit Bezeichnung B ist eine Wohnnutzung so lange unzulässig, bis die mit A gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geschlossen bebaut ist oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende anderweitige Abschirmung errichtet ist.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

Rundfunkverschattung

Im Änderungsbereich nicht betroffen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Erschütterung

Ein Nachweis über die Einhaltung der Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Begrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 8.6 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. i. V. m. § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken. Das Entfernen von Holzstapeln, Schnittguthaufen oder anderen sich in Bodennähe befindlichen Strukturen muss ebenfalls in diesen Zeitraum fallen. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben.
Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:
Nr. 5780/12, 5780/15, 5780/19 und 5781/27.

Flächen gem. § 9 , Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB

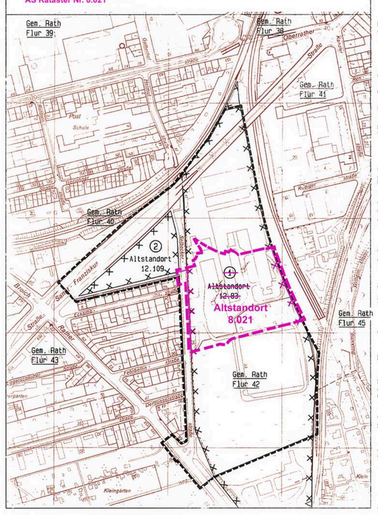
Fläche 1

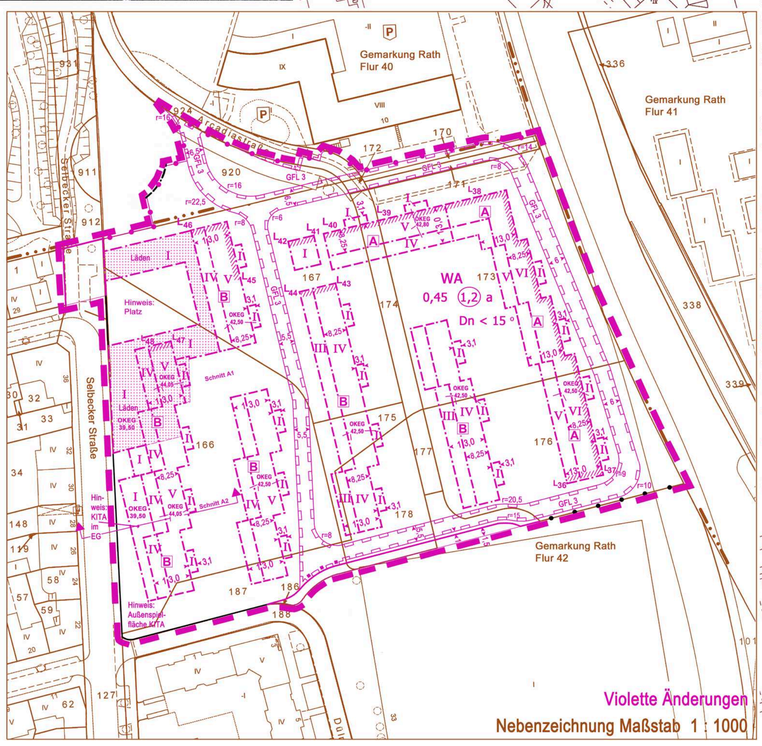
"Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in Teilbereichen Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich, deren rechtliche Sicherung verbindlich über einen öffentlich-Rechtlichen Vertrag vorzunehmen ist."
Sonstige wasser-und abfallrechtliche Maßnahmen (Bodenauftrag, Reduzierung von Niederschlagswasserein-tritt etc.) werden mittels Nebenbestimmungen in den entsprechenden Genehmigungen festgeschrieben. Gleiche Maßnahmen sind im Bereich der geplanten Grünfläche (südlich der Wohnnutzung) erforderlich und durch Verpflichtungserklärung vor Satzungsbeschluß zu sichern.

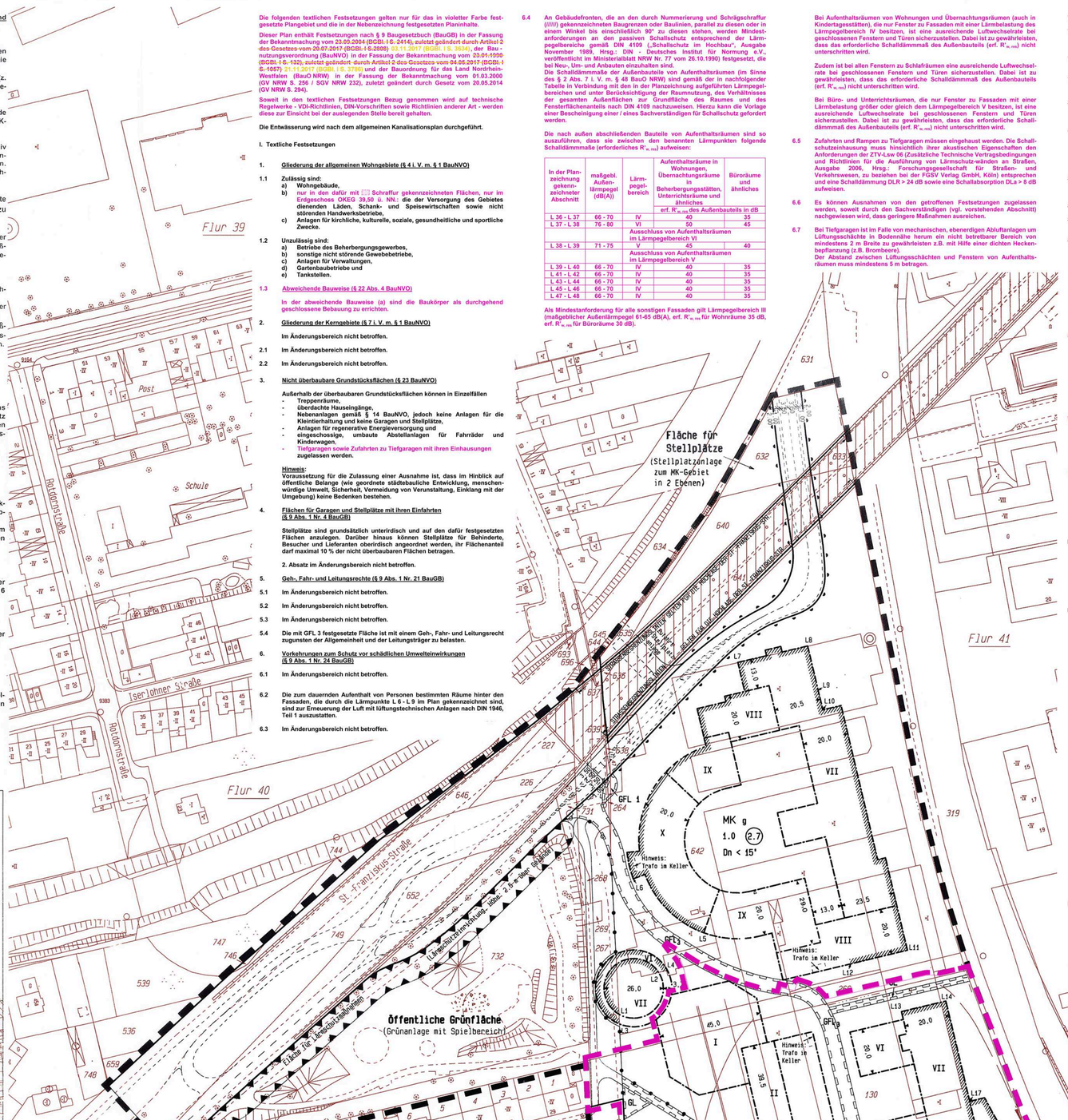
Fläche 2

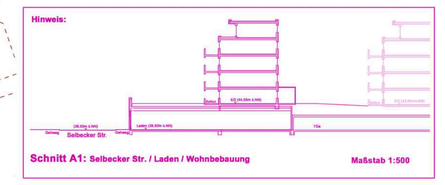
"Aufgrund auffüllungsbedingterBodenbelastungen ist die vorhandene Bodenabdeckung im Bereich der Grünfläche zu erhalten."

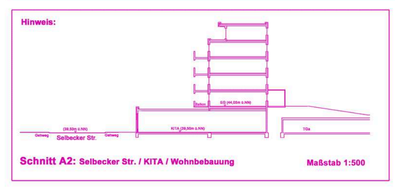
Altstandorte und Altablagerungen
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet eine Teilfläche des folgenden Standorts:
AS Kataster Nr. 8.021











Angefertigt: Düsseldorf, den 21.06.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag

Dieser Plan enthält alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5780/22 sowie textliche Festsetzungen in schwarzer Farbe. Nur die in violetter Farbe vorgenommenen Eintragungen sind Gegenstand dieses Planverfahrens.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.06.2017 gem. §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5780/22 gefasst.
61/12 - B - 5780/22
Düsseldorf, den 22.06.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.06.2017 der Änderung und ihrer Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 5780/22
Düsseldorf, den 22.06.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in violetter Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. — 38 — vom 23.09.2017 in der Zeit vom 06.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 5780/22
Düsseldorf, den 07.11.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 BauGB entsprechend den violetten und gelben Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in violetter und gelber Farbe gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 5780/22
Düsseldorf, den 02.02.2018
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 01.02.2018 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes in violetter und gelber Farbe mit der Begründung sind lt. Bek