

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Bauvergabegesetz (BauVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) / GV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.02.2014 (GV NRW S. 284).

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.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen und ihren Zu- und Ausfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlage ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses, bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach der höchste Punkt des Daches (Oberkante First) maßgebend.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Masten- und Lüftungsanlagen, Treppentürme um maximal 2 m überschritten werden.

Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,10 m überschreiten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist oberhalb des sechsten festgesetzten Vollgeschosses ein gegenüber den Außenwänden des obersten Vollgeschosses zurückgesetztes Geschoss (Staffelgeschoss) nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei fünfgeschossigen Gebäuden oberhalb des obersten Vollgeschosses ausschließlich Staffelgeschosse oder sonstige Räume zulässig die maximal 30 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 3 m überschritten werden, sofern das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) nicht überschritten wird.

Die Summe der Länge der Terrassen darf 2/3 der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m überschreiten. Die Breite der Balkone darf im Einzelnen 3 m und in ihrer Gesamtheit 2/3 der Breite der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Unterbauung von öffentlichen und zukünftig öffentlichen Verkehrsanlagen ist unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

7. Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die mit „a“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche ist in einer durchgehenden geschlossenen Bebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Rettungs-, Notfall-, Vor- und Erleuchtungsfahrzeugen, einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Düsseldorf bzw. von ihr beauftragter Dritter und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

9. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubeschreibung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Zeichnung mit Schrägstrichlinien (//) (entsprechend BP 2.63 - 5.67 dB(A) tags sowie > 55 dB(A) nachts) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien 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 1. eines Sachverständigen gefordert werden.

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägstrich (//), entsprechend BP 2.63 dB(A) tags und > 55 dB(A) nachts) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Überwachungsräume (auch in Kinderstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Zielsetzung zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Als Mindestanforderung für alle übrigen Fassaden gilt BP 2.58 dB(A) - 5.62 dB(A) tags.

Es können Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im B-Planverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

9.1. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragenfahrarten und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, hier: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schalldämmung (DL) > 8 dB auszuführen.

Tiefgaragen mit 150 Stellplätzen und mehr sind über den höchsten First der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmen können abweichend von den Festsetzungen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen mit weniger als 150 Stellplätzen herum ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzusehen, der vertikal bis zur Höhe der unteren Lüftungsschächte bzw. Tiefgaragenfahrarten und -ausfahrten und -schächten und Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- oder Schlafräumen sind, in einem Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Innerhalb von Spielplätzen/Spielbereichen sowie innerhalb eines Abstands von 2 m sind mechanische, ebenerdige Abluftanlagen um Lüftungsschächte unzulässig.

10. Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielplatz und Kleinspielfeld

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der Parkanlage sind Spielplätze und Kleinspielfelder allgemein zulässig.

11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

11.1. Begrünung auf Tiefgaragen

Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm tiefen Bodenschicht mit einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodenschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> pro Baum betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe Punkt Hinweis).

11.2. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete

Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m<sup>2</sup> dieser begrünten Flächen ist mindestens 1 mittelgroßkröniger Laubbau (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

11.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einbauten für Bepflanzungen und für die Schaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Stadtbäumen

Die vorhandenen satzungsgeschützten Bäume sind zu erhalten und durch Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Insgesamt sind mindestens 20 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen.

11.4. Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinien vorzusehen (siehe Punkt Hinweis).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgestandene Photovoltaikanlagen.

11.5. Straßenbegrünung

Je angefangene 5 öffentliche Stellplätze ist je 1 hochstämmiger mittelgroßkröniger Laubbau (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

11.6. Erhalt

Für alle Bäume und Sträucher Flächen gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Näheres zu Art und Umfang ist mit dem Fachamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

12. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

12.1. Einfriedenungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen nur in Form von geschnitten Hecken oder sonstiger Bepflanzungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ausnahmen können stattdessen mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von maximal 1,20 m zugelassen werden.

Zur Einfriedung von Privatgärten mit Heckenpflanzungen und / oder Kletterpflanzen sind die Pflanzliste 1 für Hecken und die Pflanzliste 2 für Kletterpflanzen zu beachten.

Pflanzliste 1 - Schnitthecken  
 Rotbuche Fagus sylvatica  
 Harleibuche Castanea sativa  
 Liguster Ligustrum vulgare

Pflanzliste 2 - Rank-/Kletterpflanzen  
 Waldrebe Clematis in Sorten  
 Efeu Hedera helix  
 Kletterhortensie Hydrangea petiolaris  
 Leibkissblatt Lonicera in Sorten  
 Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

Die Einfriedung ist von der anliegenden GFL-, Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 50 cm abzurücken.

Hinweis:  
 Die Ausgestaltung der Vorgärten wird darüber hinaus durch die Satzung über die Gestaltung von Vorgärten und die Einfriedung von Baugrundstücken im Stadtbezirk 2 der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 08. Juli 1999 geregelt.

12.2. Dachaufbauten

Technische Aufbauten sind nur bis zu maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhängen; die Einhängung ist stollig geschichtet. Die Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

II. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet der Altstandort AS 5886 und die Altablagerung AA 268.

Aufgrund der flächigen Auffüllungen werden diese flächendeckend nach § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB (Flecken, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

III. Nachträgliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsrecht (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1288) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

2. Netzumschaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Netzumschaltung T1021. Für diese ist ein Ersatzstandort zu schaffen.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu fassen und in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

2. Bodenökonomieaufbau

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

3. Begrünungsaufbau

Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhof- und Forstamt) abzustimmen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. Es ist die jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinie zu verwenden (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

PLANNUTZERLEGES: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlagen: Dezember 2016 Koordinatensystem: ETRS89 UTM

Kreisgrenze (Stadtgrenze) Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer  
 Gemarkungsgrenze WA WA  
 Flurgrenze WA WA  
 Flurgrenze WA WA  
 Grundstücksgrenze WA WA  
 Grundstücksgrenze WA WA  
 Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)

Bundesstraße mit Nummer B 326  
 Landesstraße mit Nummer L 228  
 Kreisstraße mit Nummer K 7

Angefragt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Katasteramt  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag

6112 - B - 02011  
 Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister  
 Stadtplanungsausschuss  
 im Auftrag