

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) 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. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

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 bereitgehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, nur im Erdgeschoss der mit VII beziehungsweise VIII gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche.

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**2. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

**3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)**

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)**

4.1 Geschosse

Geschosse oberhalb des obersten festgesetzten Geschosses sind nicht zulässig.

4.2 Grundfläche

Die festgesetzte Grundfläche darf durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, um bis zu 50 % überschritten werden.

4.3 Tiefgarage und ihre Zufahrt

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Fläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)**

5.1 Vortreten von der Baulinie/Baugrenze

Ein Vortreten vor die mit WH = 94,0 m über Normalnull festgesetzte Baulinie bis zu 1,6 m (gemäß § 6 Absatz 6 BauO NRW) durch Balkone ist zulässig.

5.2 Baugrenzen dürfen durch auskragende Balkone mit einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene überschritten werden. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Balkone aller Geschossebenen auf das 3-fache der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.

5.3 Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m und einer Breite von jeweils bis zu 8 m überschritten werden.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)**

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

**7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)**

7.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden oder Nutzungsänderungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu letzteren stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Nummer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 7.1 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

7.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

7.3.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmreduzierungs- und Lärmvermeidungstechnik reduziert werden.

7.3.2 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) an der Rampe und den Lüftungsschächten eingehalten werden.

**8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)**

8.1 Begrünung

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot wird auf den nachzuweisenden Grünflächenanteil angerechnet.

8.2 Baumpflanzungen

Innerhalb der nach Nummer 8.1 nachzuweisenden Grünfläche sind mindestens 21 Laubbäume mit Bodenanschluss zu pflanzen, davon 5 Bäume in der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot. Als Mindestpflanzqualität gilt: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 Meter Höhe. Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (GOP) gekennzeichneten Standorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden. Die Standräume der Bäume sind nach der FLL-Empfehlung, entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, vorzusehen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ zu sichern.

8.3 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 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht, fachgerecht aufzubauen. Für Großsträucher ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,30 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

8.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind, oberhalb des obersten Geschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind und die Dachfläche des Hochhauses. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.

- 8.5 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

9. **Bedingte Festsetzungen**
(§ 9 Absatz 2 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

- 9.1 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung a in Raute ist die Nutzungsaufnahme für Wohnungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis die mit VIII im Kreis, XIX im Kreis und V im Kreis (Teilfläche A) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes bebaut sind oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende, anderweitige Abschirmung errichtet ist. Die Abschirmung muss für die mit a in Raute gekennzeichneten Teile die Einhaltung der Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Immissionsort mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sicherstellen.
- 9.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 9.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

10. **Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- 10.1 **Dachform**
Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.
- 10.2 **Dachaufbauten**
Technische Aufbauten und Anlagen wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenträume, Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten sind nur bis maximal 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sowie nur oberhalb des obersten Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 2 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.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Dachaufbauten gilt die Oberkante der Attika des darunter liegenden Geschosses.

- 10.3 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter**
Dauerhafte Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (zum Beispiel Hecken- oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind.
- 10.4 Einfriedung**
Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gartenflächen sind an den Außengrenzen und untereinander mit einer maximal 1,40 m hohen, geschnitten Laubholzhecke einzufassen, so wie im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes (GOP) dargestellt. Ausnahmsweise sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind. Bei Kindergärten oder Kindertagestätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Absatz 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

III. Hinweise

- 1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
- 2. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
- 3. Kampfmittelbeseitigung**
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen.

Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis

der Kampfmittelfreiheit notwendig.

Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschieben.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

4. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

5. Löschwasserversorgung

Der Grundschatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

6. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

7. 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“, in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

8. Artenschutz

Im Bebauungsplan ist das Vorkommen von Quartieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Zwergfledermäuse nicht nachgewiesen worden, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen.

Am vorhandenen Bürogebäude befinden sich Nistplätze des Mauerseglers, die beim Abbruch zerstört werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Abbrucharbeiten außerhalb der Besetzung der Niststätten durchzuführen. Für die Zerstörung der Nistplätze ist vorab im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Beseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Bestandteil einer möglichen Genehmigung werden die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung geforderten Ersatzquartiere am Neubau sowie gegebenenfalls weitere verzögerte Ausgleichsmaßnahmen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 BNatSchG sollen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

9. **Luftreinhalteplan und Umweltzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.
10. **Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Lörick.
11. **Hochwasser**
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQextrem) gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
12. **Schallschutz/Vorbelastung**
Die zeichnerisch mit 60t/45n dargestellten Bereiche unterliegen, aufgrund benachbarter gewerblicher Nutzungen, einer Vorbelastung mit Beurteilungspegeln, die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Nummer 61 Buchstabe d) für ein Kerngebiet (MK) mit 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts erreichen können. Entsprechende Lärmbelastungen durch vorhandene und auch zukünftige Betriebe im angrenzenden Kerngebiet sind zu dulden. Gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt.
13. **Windkomfort**
Für Bereiche mit gegebenenfalls unbefriedigendem Windkomfort und ohne Windgefahren sind Windschirme als Minderungsmaßnahme zu empfehlen.

An der Südostecke des Wohnhochhauses wurde bei einer exemplarischen Untersuchung, für die Balkone zwischen dem 12. und 16. Geschoss, eine Windgefahr festgestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob Minderungsmaßnahmen (zum Beispiel Windschirme) vorzusehen sind.

14. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne mit der Nummer

- 5178/31
- 5178/42