

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.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Nahversorgungsstandort und Wohnen

Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnnutzung,
- ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt nur im Erdgeschoss,
- sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Erdgeschoss,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind in dem mit „Nahversorgungsstandort und Wohnen“ festgesetzten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen sowie unterirdisch zulässig. Die Zufahrt zu Tiefgaragen ist nur in den im Plan dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

Auf den mit GF bezeichneten Flächen sind ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit durch Baulast gesichert, beziehungsweise noch zu sichern. Diese Baulast schließt die Benutzung der Flächen für die Feuerwehr ein.

**4. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 und Nummer 24 BauGB)**

4.1 Passiver Schallschutz

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

4.2 Fensterunabhängige Belüftung

Liegen Fenster von Schlafräumen in Fassadenabschnitten mit einer Verkehrsgeschwindigkeitsbelastung oberhalb von 45 dB(A) nachts, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Lüftung sicherzustellen.

4.3 Anlieferzone

Innerhalb der mit Anlieferzone festgesetzten Fläche ist das Be- und Entladen nur bei geschlossenem Tor zulässig. Das Tor muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 15 dB aufweisen.

4.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 4.1 bis 4.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

4.5 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

4.5.1 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 Lärminderungstechnik reduziert werden.

4.5.2 Die Tiefgarage ist über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Es ist ein Abstand von mindestens 5 m zwischen Rampen und Abluftschächten zu Fenstern von Aufenthaltsräumen der wohngenutzten Gebäude einzuhalten.

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 Rampen und Lüftungsschächten eingehalten werden.

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Die in der Planzeichnung mit „Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nummer 5.1“ festgesetzten Bereiche sind mit einer standortgerechten Vegetation aus niedrigen bis mittelhohen Stauden und Laubgehölzen intensiv zu begrünen, die nördliche Fläche auf mindestens 70 m², die südliche Fläche auf mindestens 170 m². Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainage betragen. Abweichungen von der vorgenannten Regelung sind auf maximal 5 % der begrüneten Fläche möglich. Der Begrünungsaufbau und das Bodensubstrat müssen den Anforderungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL, in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, entsprechen (siehe Hinweise, Punkt IV Nummer 5).

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

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an den Fassadenflächen zulässig. Auf den geneigten Dach- und Fassadenflächen und auf den sonstigen Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig.

Als Werbeanlagen nicht zulässig sind

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren aller Art,
- Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche größer 0,75 m²,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,
- Fahnenmaste,
- Werbepylone.

Die Höhe der Werbeanlagen an Fassadenflächen (d.h. das senkrechte Maß der Werbeanlage) darf eine Abmessung von 0,8 m nicht überschreiten. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. An den Giebelflächen sind Werbeanlagen nur unterhalb der Fensterflächen des ersten Obergeschosses zulässig.

II. Kennzeichnungen
(§ 9 Absatz 5 BauGB)

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet die folgende Altablagerung:

AA Kataster Nummer 40

III Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Absatz 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Absatz 3 Punkt 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Bauvorhaben, die nach den §§ 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

IV. Hinweise

1. **Schmutz- und Niederschlagswasser**
Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Wickrather Straße zuzuleiten.
2. **Bodendenkmalpflege**
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
3. **Standorte für Transformatoren**
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
4. **Löschwasserversorgung**
Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
5. **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).

6. Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

7. Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

8. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}).

9. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Eine neue Wasserschutzzonverordnung ist in Vorbereitung.

10. Feste Brennstoffe

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

V. Bisheriges 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 ist der Bebauungsplan Nummer:

5179/03