Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. 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 bereitge-

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchge-

- I. <u>Textliche Festsetzungen</u>
- 1. Art der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)

# (Paragraf 6a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

## Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude Geschäfts- und Bürogebäude • Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss, davon aus-
- genommen sind Nebenanlagen der Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
- Beherbergungsgewerbes
   sonstige Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle. soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Unzulässig sind: Vergnügungsstätten Bordelle und bordellartige Betriebe

<u>MU 2</u>

Tankstellen.

## Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
- Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe
- · Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Unzulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis 2 der Düsseldorfer

- Sortimentsliste Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe Tankstellen.

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für	das Regionale Finzelhandels-
konzept für das westliche Ruhrgebiet und des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	_

	zept für das westliche Ruhrgebie Sortimentes Fahrräder und Zubel		Düsseldorf (mit der A		
Sort	Sortimente mit Zentrenrelevanz		Sortimente ohne Zentrenrel		
	Nahversorgungsrelevante     Sortimente (periodischer Bedarf)		3. Baumarktspezifische Kern sortimente		
1.1 1.2 1.3	Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)	3.1	Baustoffe (Holz, Metall, Kunstst Steine, Fliesen, Dämm Mörtel etc.) Bauelemente		
1.4	Tiere und Tiernahrung, Zoo- artikel		(Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolllä		
1.5	(Schnitt-) Blumen		Markisen etc.)		
1.6	Zeitungen, Zeitschriften	3.3	Installationsmaterial		

(Elektro, Sanitär, Heizung,

Öfen etc.)

und Leitern

Gartenbedarf

4.1.2 Pflanzgefäße

4.1.3 Gartengeräte

4.1.1 Pflanzen, Bäume und

4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel

Garteneinrichtungen

4.2.1 Materialien für den Bau von

4.3 Garten- und Balkonmöbel

maschinen

5.6 Kinderwagen

Außenanlagen, Wegen,

Zäune und Einfriedungen

4.2.2 Gartenhäuser und Gewächs-

Terrassen, Teichen, Pergolen

Wohnmöbel und Küchenmöbel

Elektrogroßgeräte für den

5.5 Teppichböden und Teppiche

5. Fahrzeuge und Fahrräder

Kraftfahrzeuge aller Art

Zubehör), Anhänger

Kfz-Teile und -Zubehör

Boote und Zubehör

6.4 Fahrräder und Zubehör

(inklusive Motorräder, Motor-

radfunktionsbekleidung und

4.1.5 Pflanzenschutzmittel

sortimente

1. Gartenmarktspezifische Kern-

einrichtungen

- 3.4 Bad- und Sanitär-
- 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste
- 2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf
- 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck
- 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiguitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien
- (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte
- 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und | 5.2 Büromöbel und Büro-Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 5.4 Beleuchtungskörper und 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften,
- bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreib-2.3.4 Unterhaltungs- und Kommu nikationselektronik
- (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, **Technische Gase** Stellplätze und Garagen
- (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Paragraf 12 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in Gebäuden zulässig, davon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder.
- <u>Nebenanlagen</u> (Paragraf 14 BauNVO) 3.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung
- sind unzulässig.
- 3.2 Müllaufstellflächen sind nur innerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen
- Maß der baulichen Nutzung (Paragrafen 16, 17, 18 und 19 BauNVO)
- 4.1 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (Paragrafen 16 und 18 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)
- Oberhalb des obersten Geschosses sind zulässig: technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 Meter, diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter; diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurück-

Ausgenommen davon sind die mit nur einem Vollgeschoss festgesetz ten Flächen.

Abweichende Bauweise (Paragraf 22 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ← a eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

### Überbaubare Grundstücksfläche (Paragraf 23 BauNVO, Paragraf 6 Absatz 7 BauO NRW)

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten GFL-Flächen sind allgemein zulässig: nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 Meter in einer Breite von jeweils bis zu 5 Meter pro Wohnung. Tiefgaragen und ihre Zufahrten

unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.

- 6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zu- Vordächer für Hauseingänge mit einer Tiefe von 2 Meter und bis zu einer Breite von 3 Meter Balkone ab dem 1. Obergeschoss mit einer Tiefe von bis zu 2,50 Meter auf einer Länge von maximal 50 Prozent der
- Außenwand je Geschoss.
- 6.3 Ausnahmsweise zulässig sind: Fahrradabstellanlagen Terrassen f
  ür Außengastronomie.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
- 7.1 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten von Notfall- und Müllfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.
- 7.2 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Müllfahrzeugen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belas-
- Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
- 8.1.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.
- 8.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) oder mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.
- 8.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.
- 8.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.
- 8.2 Gewerbelärm An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (IIIIII) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.
- 8.3 Tiefgaragen Tiefgaragen und Garagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Sofern eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden soll, ist über ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) nachzuweisen, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzüberschreitungen gemäß Paragraf 39 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Feinstaub (PM2,5, PM10), Stickstoffdioxid NO2 und Benzol betroffen sind.
- Sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt: · muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie zwischen Ein- und Ausfahrten von Garagen und Tiefgaragen und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 5 Meter betragen ist um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 Meter Breite zu gestalten, zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeerhecke

• sind Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungs-

- öffnungen auszuschließen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 8.1 bis 8.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.
- Im Falle der Festsetzung Nummer 8.2 ist nachzuweisen, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.
- <u>Bepflanzungen</u> (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)
- 9.1 Fläche mit Pflanzgebot Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot ist mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubsträuchern mit Endwuchshöhen zwischen 1,5 Meter bis 4 Meter flächig zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren.
- 9.2 Die privaten Grünflächen sind mit Rasen und niedrigen Blütensträuchern oder Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern, gemessen in 1 Meter Höhe, zu
- 9.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen Die nicht überbauten und nicht mit einem GFL-Recht belegten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern oder Rasenflächen zu begrünen. Je 250 Quadratmeter der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen.
- Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen bis zu einer Breite von 3 m. 9.4 Dachbegrünung 9.4.1 Einfach-intensive Dachbegrünung Bei den eingeschossig festgesetzten Gebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen als nutzbare Spiel- und Freizeitflächen gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Mischvegetation einfach-intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zu-

züglich Drainschicht betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 Zentimeter zuzüglich

- Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 Kubikmeter je Baumstandort betragen. Je 300 Quadratmeter ist ein Laubbaum III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, als Hochstamm, Stammbusch oder Solitär zu pflanzen. Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und verglaste Flächen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.
- 9.4.2 Einfach-intensive Dachbegrünung Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer artenreichen standortgerechten Mischvegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, 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 aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.
- 9.5 Tiefgaragenbegrünung Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige Nutzungen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 Zentimeter starken Bodensubstratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 Zentimeter zuzügliche Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbe-
- grünungsrichtlinie vorzusehen. 9.6 Fassadenbegrünung An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung ein-parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletter-
- pflanzen an Rankkonstruktionen zu begrünen, wenn diese: - eine geschlossene Fassade oder Fassadenabschnitte, die öffnungslos gestaltet sind, indem diese mindestens ≥4 m Breite bis zum oberen Abschluss der Fassadenfläche des obersten Vollgeschosses aufweisen - ein natürlicher Bodenanschluss oder ein Bodenanschluss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.4.1 vorliegt.
- Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je 2 m der Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. 9.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr
- für Kinder) genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster) herzustellen. 9.8 Pflege und Erhalt Alle Bepflanzungen und Begrünungen gemäß Nr. 9.1 bis 9.6 sind

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als

Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche

10. Gestalterische Festsetzungen (Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO

dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 10.1 Dachform und Dachneigung In den Baugebieten MU 1 sowie im MU2 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind die mit der Signatur SD gekennzeichneten vier- beziehungsweise fünfgeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen unmittelbar an der Münsterstraße, dort sind nur Satteldächer
- 10.2 Dachaufbauten **Technische Aufbauten**
- Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen. 10.3 Nicht-Vollgeschosse
- Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses, die mit mindestens einer Außenwand - auch teilweise - von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, sind bei Gebäuden mit maximal 1 oder 2 zulässigen Vollgeschossen unzulässig. Ab einer zulässigen Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist maximal ein
- Geschoss oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses zulässig. Die Außenwände dieses Nicht-Vollgeschosses müssen von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 2 m zu-10.4 Einfriedungen Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal ver-
- pflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1 Meter zulässig. Zu angrenzenden GFL-Flächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind. Auf den Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt
- sind, sind Einfriedungen unzulässig. 10.5 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Fassade bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster im
- 1. Obergeschoss zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht
- Werbeanlagen oberhalb von bzw. auf Gebäuden sind unzulässig.
- Unzulässig sind: Blinklichtanlagen Wechsellichtanlagen Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften Projektoren und Monitore aller Art angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die
- Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind nach 22 Uhr, spätestens nach Betriebsschluss abzuschalten.
- Das Bekleben der Fassadenflächen mit Werbung ist nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden: Freistehende Werbeanlagen zur Kennzeichnung von Zufahrten.

BEGRENZUNGSLINIEN

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammmenfällt, ist die Signatur

erfolgte am 14. 03. 20 19

der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

Frenze des räumlichen

Straßenbegrenzungslinie

bzw. Begrenzung sonstiger

öffentlicher Verkehrsflächen

Abgrenzung unterschiedliche

Nutzung oder Abgrenzung

innerhalb eines Baugebiete

des Maßes der Nutzung

Geltungsbereichs

Baugrenze

## Nachrichtliche Übernahmen (Paragraf 9 Absatz 6 und 6 a BauGB Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf

- Bauschutz des Flughafens Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist nördlich der im Bebauungsplan mit (xxxxx) gezeichneten Linie ab einer Höhe von 61 Meter über Normalnull, ansonsten ab einer Höhe von 81 Meter über Normalnull betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Bau-
- vorhaben (auch Kräne und andere Bauhilfseinrichtungen) im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung. Anlagenschutz von Flugsicherungsanlagen Durch die geringe Entfernung zu den Radaranlagen des Flughafens Düsseldorf können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz
- (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vor-<u>Hochwasserrisikogebiete</u>
  Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete
- Nördliche Düssel / Kittelbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.
- Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
- Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hinge-
- Standorte für Transformatoren Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
- 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).
- Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
- Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß Paragraf 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich
- Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch andere geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht Kapitel
- Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungsarbeiten und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu be-
- Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.
- <u>Grundwasserstand</u> Die bislang höchsten erfassten Grundwasserstände liegen bei ca. 34 -35 Meter über Normalnull (gemessen 1926).
- Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung
- Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan mit der Nummer: 5680/053

Gemarkung Mörsenbroid Flur 3 Gemarkung Mörsenbroich Flur 5 Oberbürgermeister Geisel und Ratsherrn Tups gefassten dringlichen Entscheidung

Die Genehmigung der durch Herrn Oberbürgermeister Geisel und Ratsherm Tups am 23.03.2020 gem. § 60 GO NRW gefassten dringlichen Entscheidung und der Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan durch den Rat der Stadt erfolgten in der Sitzung des Rates der Stadt am 14.05.2020.

> 61/12-B-06/014 19.05.2020

> > Oberbürgermeister

WA WA Mindest- und

MD MD Grundflächenzahl

WB WB Höchstmaß

GI GI

Zahl der Vollgeschosse

Maximale Wandhöhe

z.B.

z.B.

Oüsseldorf, den 15.06. 2020 Der Oberbürgermeister Im Auftrag

Die Genehmigung der durch Herrn

und der Satzungsbeschluss des Rates

vom 19.05. 20 20 im Dusseldorfer

Auslegung dieses Planes sind Lt.

Bekanntmachungsanordnung

61/12-B-06/014

der Stadt zu diesem Bebauungsplan vom

14.05.2020 Sowie die weitere öffentliche

Amtsblatt Nr. 23/24 yom 13.06.2020

ortsüblich bekannt gemacht worden.

how

ART DER BAULICHEN NUTZUNG MASS DER BAULICHEN NUTZUNG **BAUWEISE** SONSTIGES gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786 Nachrichtliche Übernahmen: Flächen für Firstrichtung <u>Kennzeichnungen</u> oberirdische Stellplätze (St offene Bauweise Satteldach Einzelanlagen (unbewegliche Jmgrenzung der Flächen, deren Garagen (Ga) Böden erheblich mit umweltgefähr-Kulturdenkmale), die dem geschlossene Bauweise Tiefgarage (TGa) Flachdach Private Grünfläch ichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz unterliegen Zufahrten, Rampen abweichende Bauweise **←** a → Dachneigung entsprechend der jeweiligen Gebäudefronten mit Lärmschutz Beschriftung Altstandort z.B. Nr. 8080 Umgrenzung von Gesamtanlager Pultdach gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig als Parkplatz vorgeseher (Ensembles), die dem Denkmal-Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsschutz unterliegen rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB Garagengeschoss Gebäudefronten mit Lärmschutz nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Erläuterung zur Bemaßung: gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzung GFL Umgrenzung des Bauschutz-OK bei schmalen Flächen Oberkante über Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) (BP68) bereiches nach Luftverkehrsgesetz nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Straßenhöhe in Meter über NHN bstand in Metern z.B. **←**2,0 → Hinweis: Poller Gebäudefronten mit Lärmschutz Anpflanzen von Bäumen, AK TGa Sträuchern und sonstigen Außenkante Tiefgarage gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzung auf Meter WH min. nur Hausgruppen zulässig erf. Bepflanzungen über NHN WH max. Einfriedungsmaue Bereich mit Fassadenbegrünung 

← Fb

► (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) Winkelbemaßung in Grad z.B. ggf. mit Höhenangabe zul. (§ 89 BauO NRW) Bereich mit abweichender Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.03.2015 die
Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 1
BauGB beschlossen.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 25.03.2015 die
Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 3 Abs. 2
BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.02.2016

BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im
BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.02.2016

BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 5 vom 24.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 42.02.2016

BauGB in der Zeit vom 42.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 42.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 42.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2015 gefassten
BauGB in der Zeit vom 43.02.2016

BauGB in der Zeit vom 43. Bauweise und Fassadenbegrünung



Düsseldori

Bebauungsplan

Nr. 06/014

Vogelsanger Weg / Münsterstraße

Maßstab: 1:1000



one Dage Vermessungs- und Katasteramt Im-Auftrac

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

——·— Gebäude mit Zahl

----- Arkarde, Durchfahrt

der Vollgeschosse

und Hausnumme

Geländehöhe in Meter über NHN

offene Halle

Stand der Planunterlage: September 2019 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N

Höhenbezugssystem: DHHN2016 NHN-Höher

Angefertigt: Düsseldorf, den D4. 🗚 20 19

Kreisgrenze (Stadtgrenze)

Semarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäudegrenze

opographische Linie

Bundesstraße mit Nummer

.andstraße mit Nummei

Kreisstraße mit Numme

(Mauer, Zaun, Fahrbahi

Flurgrenze

rand usw.)

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den 06.12 · 2019

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den 06. 12. 2019

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den 06.12 . 20 19 Stadtplanungsam

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

reines Wohngebiet

allgemeines Wohngebie

eingeschränktes Gewerl

61/12 - B - 06/014 € 12.2019

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den 13.03. 2020

einschließlich -12.63. 2020 — öffentlich

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 06/014 Der Oberbürgermeister

Düsseldorf, der

aufgrund der Änderungen und

bis einschließlich

öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/014 Düsseldorf, den 25.03. 2020 Der Oberbürgermeister Im Auftrag

Ergänzungen

Düsseldorf, den 04. 04. 2020

gemacht worden.

61/12 - B - 06/014

Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 14 vom 04:04:2020

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt

Der Oberbürgermeiste Stadtplanungsamt Im Auftrag

XXXXXXX