

Besondere inhaltliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

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.

Textliche Festsetzungen	
1.	Art der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)
1.1	Urbanes Gebiet (MU 1) (Paragraf 6 a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauVO)
Allgemein zulässig sind:	
a) Wohngebäude außerhalb der mit 2 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Fläche und innerhalb der mit 1 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Fläche nur oberhalb von 36,75 Meter über Normalhöhenull,	
b) Geschäfts- und Bürogelände,	
c) Lebensmittelhandelsbetriebe in der mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten überbaubaren Fläche des urbanen Gebietes MU 1 und nur im Erdgeschoss,	
d) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Ziffern 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 und 1.6 der Düsseldorfer Sortimentsliste, mit Ausnahme von Lebensmittelsupermärkten und Lebensmittelcentern, in der mit Schrägschraffur (//) gekennzeichneten überbaubaren Fläche des urbanen Gebietes MU 1 und nur im Erdgeschoss,	
e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
f) sonstige Gewerbebetriebe,	
g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	
h) in der mit Schrägschraffur (\\) gekennzeichneten überbaubaren Fläche ausschließlich eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss.	
Unzulässig sind:	
i) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Nummern 1.1 und 1.1 d) der textlichen Festsetzungen zulässig sind,	
j) Vergnügungsgaststätten,	
k) Tankstellen,	
l) Wohnungen in der mit 2 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Flächen und innerhalb der mit 1 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Fläche unterhalb von 36,75 Meter über Normalhöhenull.	
1.2	Urbanes Gebiet (MU 2) (Paragraf 6 a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauVO)
Allgemein zulässig sind:	
a) Wohngebäude außerhalb der durch 3 und 4 (jeweils im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Flächen,	
b) Geschäfts- und Bürogelände,	
c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,	
d) sonstige Gewerbebetriebe,	
e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	
Unzulässig sind:	
f) Wohnungen in den mit 3 und 4 (jeweils im Dreieckssymbol) gekennzeichneten Flächen,	
g) Einzelhandelsbetriebe,	
h) Vergnügungsgaststätten,	
i) Tankstellen.	

Düsseldorfer Sortimentsliste	
Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	
1. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	
1.1 Nahrungs- und Genussmittel	
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch-, u. Putzmittel)	
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoortikel	
1.5 (Schnitt-)Blumen	
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	
2. Zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	
2.1 persönlicher Bedarf	
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	
2.1.3 Uhren, Schmuck	
2.1.4 Sanitätswaren	
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel	
2.2.2 Haus- und Heimtextilien	
2.2.3 Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen	
2.2.4 Glas, Porzellan und Keramik	
2.2.5 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte	
2.2.6 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenk-artikel	
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	
2.3.1 Bastartikel und Spielwaren	
2.3.2 Medien	
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speicher-medien)	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen, Jagdbedarf	
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	
Sortimente ohne Zentrenrelevanz	
3. Baumarktspezifische Kernsortimente	
3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)	
3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)	
3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen etc.)	
3.4 Bad- und Sanitärerichtungen	
3.5 Farben, Lacke und Tapeten	
3.6 Bodenbeläge	
3.7 Beschläge und Eisenwaren	
3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern	
4. Gartencenterspezifische Kernsortimente	
4.1 Gartenbedarf	
4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher	
4.1.2 Pflanzgefäße	
4.1.3 Gartengeräte	
4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel	
4.1.5 Pflanzenschutzmittel	
4.2 Garteneinrichtungen	
4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen	
4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser	
4.3 Garten und Balkonmöbel	
5. Möbel	
5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel	
5.2 Büromöbel und Büromaschinen	
5.3 Elektrogeräte für den Haushalt	
5.4 Beleuchtungskörper, Lampen	
5.5 Teppichböden und Teppiche	
5.6 Kinderwagen	
6. Fahrzeuge und Fahrräder	
6.1 Motorfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger	
6.2 KFZ-Teile und -Zubehör	
6.3 Boote und Zubehör	
6.4 Fahrräder und Zubehör	
7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase	

2.	Stellplätze und Garagen (Paragraf 12 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 Absatz 4 und 11 BauNVO)
2.1	Stellplätze
Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Stellplätze für Fahrräder sind auch oberirdisch zulässig.	
2.2	Ein- und Ausfahrten
Die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, Hotelvorfahrten und Anlieferungen entlang der Danziger Straße sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Für Entsorgungsfahrzeuge sind entlang der Danziger Straße ausnahmsweise abweichende Ausfahrten zulässig.	
In den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverboten sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.	
3.	Nebenanlagen (Paragraf 14 BauNVO)
Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.	
Müllbereitstellungsfächen sind nur innerhalb von Tiefgaragen und oberirdisch nur auf den zeichnerisch mit MB gekennzeichneten Flächen zulässig.	
4.	Maß der baulichen Nutzung (Paragrafen 16 und 19 BauNVO)
4.1	Grundflächenzahl (GRZ)
Oberirdische Grundflächenzahl in den urbanen Gebieten wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.	
Von dieser Festsetzung sind unter Bezug auf Paragraf 17 Absatz 2 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:	
Die zulässige Grundfläche darf in den zeichnerisch mit AA und BB gekennzeichneten Bereichen durch Nebenanlagen im Sinne des Paragrafen 14 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen (zum Beispiel Flächen für einen Quartiers- und Marktplatz, Wasserspielflächen, Kinderspielflächen), jeweils wie folgt überschritten werden:	
AA: bis zu einer GRZ von 0,9	
BB: bis zu einer GRZ von 1,0.	
Unterirdische Grundflächenzahl	
Weiterhin darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.	
4.2	Höhe baulicher Anlagen, Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (16 und 18 BauNVO in Verbindung mit § 9 BauO NRW)

4.2.1	Höhe baulicher Anlagen
Die zeichnerisch als maximale Gebäudehöhen festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhenull (NNH) als unteren Bezugspunkt. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante baulicher Anlagen beziehungsweise der Attika.	
4.2.2	Technische und sonstige Aufbauten - Höhe
Die jeweilige Oberkante baulicher Anlagen beziehungsweise der Attika darf überschritten werden durch:	
- maximal 2 Meter hohe technische Aufbauten über der im Baugebiet maximal festgesetzten Höhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,	
- notwendige Absturzsicherungen für beggbare Dachterrassen und Dächer,	
- Anlagen für regenerative Energieerzeugung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter.	
Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß, in dem sie die jeweilige Oberkante baulicher Anlagen beziehungsweise die Attika (maximal die festgesetzte Höhe) überschreiten, von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.	
4.2.3	Technische und sonstige Aufbauten - Umfang
Die Gesamtgrundfläche von jeglichen technischen Aufbauten darf dabei den im Folgenden angegebenen Anteil der Grundfläche des darunterliegenden obersten Geschosses nicht überschreiten:	
- innerhalb der Fläche mit 2 (im Dreiecksymbol): 60 Prozent,	
- innerhalb der Fläche mit 3 und 4 (jeweils im Dreiecksymbol): 50 Prozent,	
- innerhalb der Fläche mit 6 (im Dreiecksymbol): 30 Prozent,	
- im übrigen Plangebiet: 20 Prozent.	
4.2.4	Verglaste Flächen
Auf Dächern sind verglaste Flächen bis zu 5 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden obersten Geschosses zulässig.	
4.2.5	Höhenüberschreitung durch Fassadengestaltung
In Folge der Umsetzung der textlichen Festsetzung unter Nummer 14.2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in den mit 1 und GH max. 56,00 m sowie a und GH max. 57,00 m festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 3 Meter zulässig.	
5.	Höhenlage der Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 3 BauGB)
Für die im Plan mit [] (weltweitende bunte Striche) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt eine Höhenlage von 37,85 Meter über NNH in den urbanen Gebieten MU 1 und 36,75 Meter über NNH in den urbanen Gebieten MU 2. Die festgesetzte Höhenlage gilt jeweils auch für jene Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen kein Gebäude errichtet wird. Für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist (bis zu einem Abstand von 6,6 Metern von der jeweiligen Nutzungszone) eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 0,9 Meter und eine Überschreitung um bis zu 0,5 Meter, bei Stützarmen, soweit die Errichtung des Verkehrsmittels erforderlich ist, bis zu 1,2 Meter zulässig. In den übrigen Bereichen sind für die technische Erschließung Abweichungen um bis zu 0,3 Meter nach oben und unten zulässig.	
6.	Bauweise (Paragraf 22 BauVO)
Abweichende Bauweise	
In den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine durchgehend geschlossene Bauweise entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten. Dies schließt festgesetzte Lärmschutzwände ein. Auf die Nummern 1.0 und 1.3 dieser Festsetzungen wird verwiesen.	
7.	Überbaubare Grundstücksfläche (Paragraf 23 BauVO)
Von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind folgende Ausnahmen zulässig:	
7.1	Überschreitung der Baugrenze – Terrassen und Balkone
Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 Meter und einer Breite von bis zu 4,0 Metern, durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 Meter und einer Breite von 4,5 Meter je Wohneinheit überschritten werden. Soweit zwei Terrassen für zwei Nutzungseinheiten parallel verbunden sind, ist ausnahmsweise eine Breite von insgesamt maximal 12,50 Metern zulässig.	
7.2	Überschreitung der Baugrenze – Vordächer
Baugrenzen dürfen je überbaubare Fläche durch an Gebäude angrenzende Vordächer bis zu einer Tiefe von bis zu 1,5 Meter und einer Breite von bis zu 12 Metern überschritten werden.	
Innerhalb der mit 2 (im Dreiecksymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Vordächer auf einer Breite von insgesamt maximal 20 Metern bis zu 5 Meter vor die Baugrenze treten.	
7.3	Überschreitung der Baugrenze – Fluchttreppen
Baugrenzen dürfen durch Fluchttreppen auf einer Breite von bis zu 3,5 Metern und bis zu einer Tiefe von 4 Metern überschreiten, wenn die Fluchttreppen im Bereich einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss liegen.	
7.4	Überschreitung der Baugrenze – vertikale und horizontale Bauteile (Lisene und Fassadenbänder)
In den mit 1, 2, 3 und 4 (jeweils im Dreiecksymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das Vortreten vor die Baugrenze durch:	
- vertikale Bauteile (Lisene), die sich über mindestens zwei Geschosse erstrecken, in einer Tiefe von 10 bis 50 Zentimeter und einer Breite von 8 bis 12 Zentimeter,	
- einen horizontalen, unter Fassadenbäntern in einer Tiefe bis zu einem Meter (Hinweis: wellenförmig) zulässig.	
8.	Vom Bauplanungsrecht abweichendes Maß der Fläche der Abstandsflächen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB in Verbindung mit Paragraf 6 Bauordnung NRW)
Die erforderliche Fläche der Abstandsflächen in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird in den folgenden zeichnerisch festgesetzten Bereichen wie folgt reduziert:	
- AF 1-AF 1 höchstens 4,0 m, mindestens aber 3,0 Meter.	
- AF 2-AF 2 höchstens 4,5 m, mindestens aber 3,0 Meter.	
- AF 3-AF 3 höchstens 5,2 m, mindestens aber 3,0 Meter.	
9.	Geh- und Fahrschritte (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 3 BauGB)
9.1	Die im Plan mit GF 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrschritt für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrschritt zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
9.2	Die im Plan mit GF 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anliegender auf dem eingeschossigen Gebäude, im Falle der Nicht-Errichtung, ebenfalls zu belasten.
9.3	Die im Plan mit GF 3 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrschritt für Radfahrende zugunsten der Anliegender und einem Fahrschritt zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
9.4	Die im Plan mit GF 4 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrschritt zugunsten der Anliegender und einem Fahrschritt zugunsten von Notfall- und Entsorgungsfahrzeugen zu belasten.
9.5	Die im Plan mit GF 5 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrschritt zugunsten der Anliegender und einem Fahrschritt zugunsten von Notfallfahrzeugen belasten.
9.6	Die im Plan mit GF 6 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9.7	Die im Plan mit GF 7 festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrschritt zugunsten von Entsorgungsfahrzeugen zu belasten.
10.	Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
Verkehrslärm	
10.1	Aktiver Schallschutz
Zwischen Baugrenzen, die mit LSW (mit zwei Punkten und verbindendem schwarzen Strich) gekennzeichnet sind, sind durchgehend geschlossene Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen an die Gebäude anschließen und zwischen den Höhepunkten mindestens geradlinig verlaufen:	
- Die LSW 1 ist mindestens in der Höhe von 56,3 Meter ü. NNH (westlicher Punkt AF 2) und mindestens in der Höhe 51,5 Meter ü. NNH (östlicher Punkt AF 2) zu errichten.	
- Die LSW 2 ist mindestens in der Höhe von 56,3 Meter ü. NNH zu errichten.	
- Die LSW 3 ist mindestens in der Höhe von 55,5 Meter ü. NNH zu errichten.	
10.2	Passiver Schallschutz
Die Lärmschutzwände müssen den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hsp.; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaft eine Schalldämmung von DLA > 24 dB und eine Schallabsorption von DLA < 4 dB aufweisen.	
10.3	Passiver Schallschutz
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfreier gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungzeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharke Werte des maßgeblichen Außenlärmspegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer maßgeblicher Außenlärmspegel ermittelt wurde, ist als Mindestanforderung hierbei ein maßgeblicher Außenlärmspegel von 67 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.	
10.2.1	Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) 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 Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.2 nicht unterschritten wird.	
10.2.2	Lärmoptimierte Grundrissgestaltung
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP08 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) verfügt.	
10.2.3	Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP08 oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Lüftungsrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.2 nicht unterschritten wird.	
10.2.4	Ausschluss von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) und lärmoptimierte Grundrissgestaltung
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) nicht zulässig.	
10.3	Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 10.2.1 bis 10.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen, zum Beispiel durch eine Laubengangserrichtung, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.
10.4	Sport- und Freizeitanlagen
An Gebäudefronten, an den mit L 1 bis L 2 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig.	
Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung Nummer 10.4 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen des Freizeitlärmschutzes NRW eingehalten werden.	
10.5	Luftschadstoffe
10.5.1	Tiefgaragen und Garagen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Das Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO₂) von 33,9 µg/m³ eingehalten wird (siehe Hinweis Nummer 14).

10.5.2 Auf den Dachflächen auf den mit GF 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Entlüftungsanlagen zulässig.

10.6 Für Aufenthaltsräume auf den mit 1, 2, 3 und 4 (jeweils im Dreiecksymbol) gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen, ist eine ausreichende Belüftung mit unbelasteter Luft über Fenster zum Innenhof oder mit Außenluft über eine auf dem Dach errichteten Lüftungsanlage zu gewährleisten.

11.	Private Spielflächen (Paragraf 3 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 Absatz 1 Nummer 3 BauO NRW)
In den in der Planzeichnung wie folgt gekennzeichneten Bereichen (GF-Flächen und Flächen mit Festsetzungen zur Begrünung) sind mindestens in folgenden Größenumfang Spielflächen für Kleinkinder gemäß Paragraf 6 Absatz 2 BauO NRW bereitzustellen:	
- im urbanen Gebiet MU 1 mindestens:	
- 650 Quadratmeter in GF 1,	
- 135 Quadratmeter in GF 2,	
- im urbanen Gebiet MU 2 mindestens:	
- 480 Quadratmeter in P 4.1,	
- 120 Quadratmeter in P 5.1,	
- 100 Quadratmeter in GF 2.	

Ist eine Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 Meter entfernt sein.

12. Befpflanzungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b und Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

12.1 Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Der Flächenanteil ohne Gehölzbestand ist mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräser- und Rasenflächen zu bepflanzen.

12.2 Begrünung und Baumpflanzungen in den Baugebieten

Innerhalb der jeweiligen gekennzeichneten Flächen P mit ihrer angegebenen Größe sind die im Folgenden angegebenen Mindestflächen (Anteil begrünt) mit einer strukturellen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden, Gräser- und Rasenflächen zu begrünen und standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung, als Hochstamm, Stammbuch oder mehrstämmig, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, gemessen in einem Meter Höhe in folgender Mindestanzahl zu pflanzen: