Dieser Plan enthält 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),~~ das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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).~~ Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien aller Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 Baugesetzbuch)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(Paragraf 8 in Verbindung mit Paragraf 1 Baunutzungsverordnung)

Allgemein zulässig sind:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig wären
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Showrooms
- Boarding-Houses
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kindertagesstätten und Großtagespflegen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) mit maximal 400 Quadratmetern Verkaufsfläche

Unzulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke ausgenommen der ausnahmsweise zulässigen Kindertagesstätten
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Sexshops
- Bordelle
- Spielhallen
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden (Convenience-Stores) mit maximal 400 Quadratmetern Verkaufsfläche

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016
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	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	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, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 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, Antiquitäten, 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 Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (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	4. Gartenmarktspezifische 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 Einfriedungen 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 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen 6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge 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, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Maß der baulichen Nutzung (Paragraf 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt baulicher Anlagen einschließlich Technikgeschossen oder sonstiger Aufbauten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch Unterbauung mit Tiefgaragen bis 1,0 ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (Paragraf 23 Baunutzungsverordnung)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Pflanzflächen B3 und B2.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete insbesondere mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der gemäß Ziffer 7.1 - als B2 festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen wie zum Beispiel Trafostationen ausnahmsweise zulässig und grünordnerisch zu integrieren.

Hinweis:
Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit Paragraf 12 Baunutzungsverordnung)

Stellplätze sind in unterirdischen Anlagen unterzubringen. Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind ebenerdig auf bis maximal 10 Prozent der Grundstücksfläche zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch)

Die mit GFL festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, von Notfall- und Entsorgungsfahrzeugen und solchen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Anliegern des sonstigen Flughafengeländes, mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)

6.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

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 beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder Bauvorhaben mit Genehmigungsfreistellung 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 DIN 4109:2018 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.

~~6.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)~~

~~An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.~~

6.~~3~~2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern in Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad 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.

6.~~4~~3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 ~~und / oder BP73~~ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad 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.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 6.2 bis 6.~~4~~3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen 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.

6.~~5~~4 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder 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.~~
Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für Stickstoffdioxid (NO_2) von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.
~~Sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt:~~
- ~~muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen sowie zwischen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen und Fenstern von Aufenthaltsräumen 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 Lüftungsöffnungen auszuschließen.~~

7. Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) Baugesetzbuch)

7.1 Pflanzflächen

B1
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist pro 300 Quadratmeter Fläche mindestens 1 Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe). Die verbleibenden Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu begrünen.

B2
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mindestens 20 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe). Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen.

B3
Die festgesetzten Flächen sind vollständig mit Landschaftsrasen, Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

Baumpflanzungen entlang der Planstraße
Entlang der Planstraße sind mindestens 25 Einzelbäume einer Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe).
Baumpflanzungen westlich der Klaus-Bungert-Straße
Entlang der westlichen Seite der Klaus-Bungert-Straße sind mindestens 7 Einzelbäume einer Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe).

Baumpflanzungen entlang der Flughafenstraße neu
Entlang der Flughafenstraße sind mindestens 18 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe).

Die Mindestgröße offener, unversiegelter Bodenfläche pro Baum beträgt 5 Quadratmeter.
Die Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Die Bepflanzungen sind mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf abzustimmen.
Detaillierte Empfehlungen für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind für die Baugenehmigungsverfahren dem Landschaftspflegerischem Begleitplan, der zu diesem Bebauungsplan erarbeitet wurde, zu entnehmen.

7.2 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 zuzüglich 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-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer artenreichen standortgerechten Mischvegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer 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.

8. Gestaltung baulicher Anlagen (Paragraf 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen)

Es sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15 Grad zulässig.

Oberhalb des jeweils im Plan zulässigen obersten Vollgeschosses ist nur ein zusätzliches, allseits von den Gebäudeaußenwänden um mindestens 2 Meter zurückgesetztes Geschoss zulässig. In ein solches Geschoss sind Aufzugsüberfahrten und haustechnische Anlagen grundsätzlich zu integrieren. Aufzugsüberfahrten von bis zu 1,50 Meter oberhalb der Dachfläche des zurückgesetzten Geschosses sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese zur Erschließung dieses Geschosses erforderlich sind und in ihrer Gestaltung der Fassade des zurückgesetzten Geschosses angepasst sind.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 LuftVG innerhalb des 1,5 Kilometer-Halbmessers um den Flughafenbezugspunkt (FBP 1). Entsprechend der geltenden Rechtslage bedürfen Bauwerke, die im Plangebiet errichtet werden sollen, im Baugenehmigungsverfahren einer luftrechtlichen Zustimmug.

2. Fluglärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 25.11.2011 vollständig innerhalb der Tag-Schutzzone 2, im Norden ragen Flächen in die Tag-Schutzzone 1 sowie die Nachtschutzzone hinein. Demzufolge findet das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I, S. 2550) Anwendung.
Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2017 innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone. Bauwillige sind in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Am Staad“, in der bestimmte Auflagen für den Wasserschutz zu beachten sind. Die zugehörige Verordnung ist am 19.02.2010 in Kraft getreten.

4. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn 44

Das Plangebiet befindet sich zu einem Teil sowohl innerhalb der Anbauverbotszone als auch in der Anbaubeschränkungszone gemäß Paragraf 9 Absatz 1 und 2 Fernstraßengesetz (FStrG). Die Bestimmungen des Paragraf 9 Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten. Abweichungen bedürfen einer Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

5. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet ist von Anlagenschutzbereichen gemäß Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

III. Hinweise

1. Altstandorte

Gemäß dem Kataster der Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nummern 6595 und 6700.
Die betroffenen Flächen sind gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

2. Kampfmittel-Funde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger oder Ähnliches) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4. Standorte für Transformatoren

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

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen

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. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

7. Baumschutz

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.

8. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, ins-besondere 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 beschränken.

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.

9. Vogelschlag

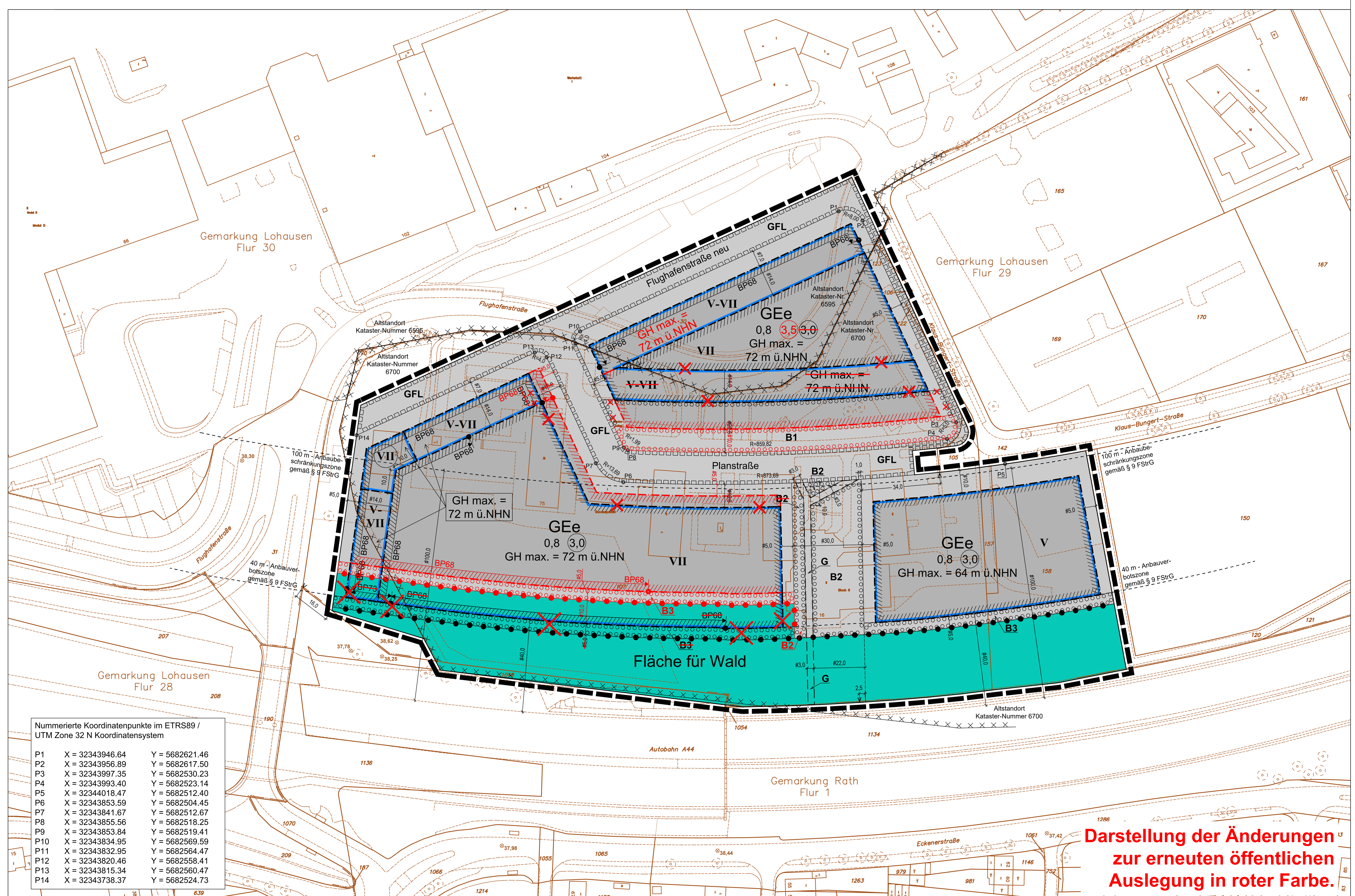
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß Paragraf 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelschutzfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (Paragraf 2 Absatz 4 Baugesetzbuch)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in diesem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen ist der Bebauungsplan Nummer 5382/22.

Hinweis:

Die rot markierten Textpassagen wurden aufgrund der aktualisierten Planung im Vergleich zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfs 06/011 Airport City West angepasst.



Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32 N Koordinatensystem

P1	X = 32343946.64	Y = 5682621.46
P2	X = 32343956.89	Y = 5682617.50
P3	X = 32343997.35	Y = 5682530.23
P4	X = 32343993.40	Y = 5682523.14
P5	X = 32344018.47	Y = 5682512.40
P6	X = 32343853.59	Y = 5682504.45
P7	X = 32343841.67	Y = 5682512.67
P8	X = 32343855.56	Y = 5682518.25
P9	X = 32343853.84	Y = 5682519.41
P10	X = 32343834.95	Y = 5682569.59
P11	X = 32343832.95	Y = 5682564.47
P12	X = 32343820.46	Y = 5682558.41
P13	X = 32343815.34	Y = 5682560.47
P14	X = 32343738.37	Y = 5682524.73

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Januar 2018 — Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32 N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 5
Gemarkungsgrenze		Arkarde, Durchfahrt, offene Halle	
Flurgrenze		Baum	
Flurstücksgrenze		Geländehöhe in Meter über NHN	⊗ 33,21
Gebäudegrenze			
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche

	1.	2.
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Urbane Gebiete	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	V
zwingend	z.B.	(VII)
Mindest- und Höchstmaß	z.B.	V-VII
Grundflächenzahl	z.B.	0,8
Geschoßflächenzahl	z.B.	(3,0)
Baumassenzahl	z.B.	0,4
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH max.
Mindestwandhöhe	bezogen auf Meter über NHN	WH min.
Maximale Wandhöhe	bezogen auf Meter über NHN	WH max.

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. Ga
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Außenkante Tiefgarage	AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW)	erf. / zul.
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Mit Geh- und Fahrradfahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	G
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
Flächen für Wald	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	B3
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. ~~6.1~~ 6.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. ~~6.1~~ 6.3 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags	BP68
~~Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 73 dB(A) tags~~	~~BP73~~

HINWEISE
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Altstandorte Kataster-Nummern 6595 und 6700

VERMASSUNG
Nummerierte Koordinatenpunkte (siehe Koordinatenpunktliste) P4

Angefertigt: Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am gefassten beschlossen, seinen am Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 06/011
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Erläuterungsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung
Bebauungsplan Nr. 06/011 Airport City West

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 m