

Dieser Plan (erster Änderungsplan) enthält Festsetzungen nach § 9 Bau- gesetzbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur **baulichen Anpassung von Anlagen der Jungbaureife und Sanierung vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)**, der Bauunterschiedsverordnung (BaUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3746), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

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 (Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)
Urbanes Gebiet (MU)
 (Paragraf 6a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

MU 1
 Allgemein zulässig sind:
 • Wohngebäude
 • Geschäft- und Bürogebäude
 • Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss, davon ausgenommen 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:
 • Vergnügungstätigkeiten
 • Bordelle und bordellartige Betriebe
 • Tankstellen.

MU 2
 Allgemein zulässig sind:
 • Wohngebäude
 • Geschäft- und Bürogebäude
 • Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorf-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 Düsseldorf-Sortimentsliste
 • Vergnügungstätigkeiten
 • Bordelle und bordellartige Betriebe
 • Tankstellen.

Düsseldorf-Sortimentsliste 2016
 Abstimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortiments Fahrrad- und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrung- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege	3.3 Gartengeräte (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen etc.)
1.4 Parfümerie, Wasch- und Putzmittel	3.4 Bad- und Sanitär-einrichtungen
1.5 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 (Schilf-) Blumen	3.6 Bodenbeläge
1.7 Zeitschriften, Zeitschriften	3.7 Beschläge und Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leitern
	3.9 Gartengeräte
	3.10 Gartengeräte
	3.11 Gartengeräte
	3.12 Gartengeräte
	3.13 Gartengeräte
	3.14 Gartengeräte
	3.15 Gartengeräte
	3.16 Gartengeräte
	3.17 Gartengeräte
	3.18 Gartengeräte
	3.19 Gartengeräte
	3.20 Gartengeräte
	3.21 Gartengeräte
	3.22 Gartengeräte
	3.23 Gartengeräte
	3.24 Gartengeräte
	3.25 Gartengeräte
	3.26 Gartengeräte
	3.27 Gartengeräte
	3.28 Gartengeräte
	3.29 Gartengeräte
	3.30 Gartengeräte
	3.31 Gartengeräte
	3.32 Gartengeräte
	3.33 Gartengeräte
	3.34 Gartengeräte
	3.35 Gartengeräte
	3.36 Gartengeräte
	3.37 Gartengeräte
	3.38 Gartengeräte
	3.39 Gartengeräte
	3.40 Gartengeräte
	3.41 Gartengeräte
	3.42 Gartengeräte
	3.43 Gartengeräte
	3.44 Gartengeräte
	3.45 Gartengeräte
	3.46 Gartengeräte
	3.47 Gartengeräte
	3.48 Gartengeräte
	3.49 Gartengeräte
	3.50 Gartengeräte
	3.51 Gartengeräte
	3.52 Gartengeräte
	3.53 Gartengeräte
	3.54 Gartengeräte
	3.55 Gartengeräte
	3.56 Gartengeräte
	3.57 Gartengeräte
	3.58 Gartengeräte
	3.59 Gartengeräte
	3.60 Gartengeräte
	3.61 Gartengeräte
	3.62 Gartengeräte
	3.63 Gartengeräte
	3.64 Gartengeräte
	3.65 Gartengeräte
	3.66 Gartengeräte
	3.67 Gartengeräte
	3.68 Gartengeräte
	3.69 Gartengeräte
	3.70 Gartengeräte
	3.71 Gartengeräte
	3.72 Gartengeräte
	3.73 Gartengeräte
	3.74 Gartengeräte
	3.75 Gartengeräte
	3.76 Gartengeräte
	3.77 Gartengeräte
	3.78 Gartengeräte
	3.79 Gartengeräte
	3.80 Gartengeräte
	3.81 Gartengeräte
	3.82 Gartengeräte
	3.83 Gartengeräte
	3.84 Gartengeräte
	3.85 Gartengeräte
	3.86 Gartengeräte
	3.87 Gartengeräte
	3.88 Gartengeräte
	3.89 Gartengeräte
	3.90 Gartengeräte
	3.91 Gartengeräte
	3.92 Gartengeräte
	3.93 Gartengeräte
	3.94 Gartengeräte
	3.95 Gartengeräte
	3.96 Gartengeräte
	3.97 Gartengeräte
	3.98 Gartengeräte
	3.99 Gartengeräte
	3.100 Gartengeräte

2. Stellplätze und Garagen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Paragraf 12 BauNVO)
 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in Gebäuden zulässig, davon ausgenommen sind Stellplätze für Autos.

3. Nebenanlagen (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 zulässig.

4. 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 zurückzusetzen.

Ausgenommen davon sind die mit nur einem Vollgeschoss festgesetzten Flächen.

5. Abweichende Bauweise (Paragraf 22 BauNVO)
 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur → eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

6. 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:
 • Tiefgaragen auf Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 Meter in einer Breite von jeweils bis zu 5 Meter pro Wohnung.
 • unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
 • Vordächer für Hauseingänge mit einer Tiefe von 2 Meter und bis zu einer Breite von 3 Meter
 • Balkone ab einer L. 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 für Außengastronomie.

7. 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 belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
 8.1 Verkehrslärm
 8.1.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit einer Aufenthaltsdauer sind technische Vorkehrungen zu baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Erreichung des Bausatzes bzw. bei genehmigungsreifen oder genehmigungsfähigen Bauverfahren zu Beginn der Ausführungszeitpunkte als technische Baueinrichtung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzuzusetzen. Für die Bestimmung des Schallschutzniveaus für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN EN 12751 dB-Werte des möglichen Außenlärmpegels bei der Ausführungspaltung 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 Gebäudfronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) oder mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen von Gebäuden Öffnungen (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 Gebäudfronten, 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 Gebäudfronten, 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 Öffnungen (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.

8.2 Gewerbelärm
 An Gebäudfronten, die an den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffentlichen Fenstern und Türen für schwebelichte Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, soll 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 Vollgeschoss, geschlossene, mikroskaligere Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISEKAM) nachzuweisen, dass umlaufende Außenbauteile mit Schallschutz- Grenzwertschreitungen gemäß Paragraf 39 Bundesimmissionsschutzverordnung (ImISchV) für Feinstaub (PM2,5, PM10), Stickstoffdioxid (NO2) und Benzol betreffen sind.

8.3 Einfriedungen
 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal gepflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1,20 Meter zulässig. Zu angrenzenden GFL-Flächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzaune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.

8.4 Ausnahmeregelung
 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.

9. Bauplanungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)
 9.1 Fläche mit Pfanzgebot
 Die Zeichen der Pfanzgebot sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen mit Endhöhe 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 Büllernsträuchern oder Laubbücheln zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgrobkroniger Laubbau II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Zueugungen bis zu einer Breite von 3 m.

9.3 Begründung 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 sind nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein Laubbau III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Zueugungen bis zu einer Breite von 3 m.

9.4 Einfach-intensives 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 Freizeitanlagen gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Mischvegetation einfach-intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 Zentimeter zuzüglich Drainschicht 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 flächengleich aufzubauen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 Zentimeter zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchsetzbare Substratvolumen muss mindestens 30 Kubikmeter betragen.

9.6 Fassadenbegrünung
 An den Gebäudfronten, die an den in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ←FB→ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die Fassaden mit Fassadenbegrünung mit selbst- kletternden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an Rankkonstruktionen zu begrünen, wenn diese:
 - eine geschlossene Fassade oder Fassadenschichten, die luftreguliert gestaltet sind, indem diese mindestens 2-4 m Breite bis zum oberen Abschluss der Fassadenfläche des obersten Vollgeschosses aufweisen und zugleich
 - ein natürlicher Bodenschluss oder ein Bodenschluss gemäß dem § 9.4.1 festgesetzt ist. 9.4.1 vorzuzusetzen.
 Es sind hochwuchrige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je 2 m der Fassade oder des Fassadenschchnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

9.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr
 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche für Kinder) genutzt werden, in verteiltegründer Bauweise (zum Beispiel Rasen, Pflanzungen) herzustellen.

9.8 Pflege und Erhalt
 Alle Bepflanzungen und Begrünungen gemäß Nr. 9.1 bis 9.6 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Gestalterische Festsetzungen (Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)
 10.1 Dachform und Dachneigung
 In den Bauabschnitten 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 Flächen unmittelbar an der Münsterstraße, festgesetzt sind nur Satteldächer zulässig.

10.2 Dachaufbauten
 Technische Aufbauten
 Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Fassaden zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

10.3 Nicht-Vollgeschosse
 Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses, die mit mindestens einer Außenwand - auch Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Fassaden zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

10.4 Einfriedungen
 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal gepflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1,20 Meter zulässig. Zu angrenzenden GFL-Flächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzaune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.

10.5 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und ausschließlich an der Fassade bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Werbeanlagen müssen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht überschreiten.
 Werbeanlagen oberhalb von bzw. auf Gebäuden sind unzulässig.

Unzulässig sind:
 • Blinklichtanlagen
 • Wechsellichtanlagen
 • Lauflichtanlagen
 • Selbstleuchtende Nachtstrahlensysteme, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
 • Leuchtzeichen
 • angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit veränderbar ist
 • Leuchtzeichen, die durch die Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeleinlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

10.6 Beleuchtete Werbeanlagen
 Beleuchtete Werbeanlagen sind nach 22 Uhr, spätestens nach 23 Uhr, zu schließen. Die Werbeanlagen müssen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht überschreiten.
 Das Bekleben der Fassadenflächen mit Werbung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 • Freilebende Werbeanlagen nach Kennzeichnung von Zufahrten.

11. Höhe baulicher Anlagen (Paragraf 9 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit Paragraf 16 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 18 BauNVO)
 11.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen (NN) (m ü. NN). Der oberste Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist die obere Dachkante des obersten Geschosses (auch dann, wenn dies ein Vollgeschoss ist). Bei baulichen Anlagen mit Steildach ist der obere Bezugspunkt der höchstgelegene äußere Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudekante mit der oberen Dachkante.
 11.2 Die Regelungen gemäß Festsetzung Nummer 4.1 bleiben von der Festsetzung Nummer 11.1 unberührt.

Drainschicht zu erhöhen. Das durchsetzbare Substratvolumen muss mindestens 25 Kubikmeter je Baumstadium betragen.
 Je 200 Quadratmeter ist ein Laubbau III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, als Hochstamm, Stammhub oder Solitär zu pflanzen.
 Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und verglaste Flächen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Fläche zulässig sind.
 Das Dachbegrünungsstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.4.2 Einfach-intensives Dachbegrünung
 Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung unter 20 Grad Dachneigung mit einer 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 Dachbegrünungsstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FL-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 flächengleich aufzubauen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 Zentimeter zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchsetzbare Substratvolumen muss mindestens 30 Kubikmeter betragen.

9.6 Fassadenbegrünung
 An den Gebäudfronten, die an den in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ←FB→ gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die Fassaden mit Fassadenbegrünung mit selbst- kletternden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an Rankkonstruktionen zu begrünen, wenn diese:
 - eine geschlossene Fassade oder Fassadenschichten, die luftreguliert gestaltet sind, indem diese mindestens 2-4 m Breite bis zum oberen Abschluss der Fassadenfläche des obersten Vollgeschosses aufweisen und zugleich
 - ein natürlicher Bodenschluss oder ein Bodenschluss gemäß dem § 9.4.1 festgesetzt ist. 9.4.1 vorzuzusetzen.
 Es sind hochwuchrige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je 2 m der Fassade oder des Fassadenschchnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

9.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr
 Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche für Kinder) genutzt werden, in verteiltegründer Bauweise (zum Beispiel Rasen, Pflanzungen) herzustellen.

9.8 Pflege und Erhalt
 Alle Bepflanzungen und Begrünungen gemäß Nr. 9.1 bis 9.6 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Gestalterische Festsetzungen (Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)
 10.1 Dachform und Dachneigung
 In den Bauabschnitten 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 Flächen unmittelbar an der Münsterstraße, festgesetzt sind nur Satteldächer zulässig.

10.2 Dachaufbauten
 Technische Aufbauten
 Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Fassaden zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

10.3 Nicht-Vollgeschosse
 Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses, die mit mindestens einer Außenwand - auch Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Fassaden zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

10.4 Einfriedungen
 Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal gepflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1,20 Meter zulässig. Zu angrenzenden GFL-Flächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzaune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.

10.5 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und ausschließlich an der Fassade bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Werbeanlagen müssen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht überschreiten.
 Werbeanlagen oberhalb von bzw. auf Gebäuden sind unzulässig.

Unzulässig sind:
 • Blinklichtanlagen
 • Wechsellichtanlagen
 • Lauflichtanlagen
 • Selbstleuchtende Nachtstrahlensysteme, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
 • Leuchtzeichen
 • angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit veränderbar ist
 • Leuchtzeichen, die durch die Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeleinlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

10.6 Beleuchtete Werbeanlagen
 Beleuchtete Werbeanlagen sind nach 22 Uhr, spätestens nach 23 Uhr, zu schließen. Die Werbeanlagen müssen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht überschreiten.
 Das Bekleben der Fassadenflächen mit Werbung ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 • Freilebende Werbeanlagen nach Kennzeichnung von Zufahrten.

11. Höhe baulicher Anlagen (Paragraf 9 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit Paragraf 16 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 18 BauNVO)
 11.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen (NN) (m ü. NN). Der oberste Bezugspunkt bei der Festsetzung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist die obere Dachkante des obersten Geschosses (auch dann, wenn dies ein Vollgeschoss ist). Bei baulichen Anlagen mit Steildach ist der obere Bezugspunkt der höchstgelegene äußere Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudekante mit der oberen Dachkante.
 11.2 Die Regelungen gemäß Festsetzung Nummer 4.1 bleiben von der Festsetzung Nummer 11.1 unberührt.

II. Nachrichtliche Übernahmen (Paragraf 9 Absatz 6 und 6a BauGB)
 1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International
 Bauschutz des Flughafens
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist niedrigflüchtig im Bebauungsplan mit (xxxxxx) gezeichneten Linie ab einer Höhe von 61 Meter über Normalnull, ansonsten ab einer Höhe von 81 Meter über Normalnull festzusetzen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Bauvorhaben (auch Kräne und andere Bauhilfseinrichtungen) im Baueingangsverfahren 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 vorzulegen.
 Hochwasserrisikogebiete
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete Nordliche Düffel / Kittenbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flossgebiets.nrw.de verwiesen.

III. Hinweise
 1. Niederschlags- und Schmutzwasserbegrünung
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
 2. Bodenkennklassen
 Bei Erdarbeiten im Plangebiet wird auf die Meldeflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 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. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
 Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).
 5. Baumpflanzungen
 Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.
 6. 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.
 7. Kampfmittel
 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 eine Sicherheitsstudie durchzuführen.
 8. Vogelschutz
 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 Artenschutz.
 9. Artenschutz
 Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gebäudearbeiten und die Abbrucharbeiten, Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.
 Im Schutzzeitraum von 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder im Fledermausquartieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.
 10. Grundwasserstand
 Die bislang höchstens erfassten Grundwasserstände liegen bei ca. 34 - 35 Meter über Normalnull (Gemessene 1920).
 11. Löschwasser
 Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.