Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (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 Jungsauen- und Sauenhaltung vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 2018 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)

1.1 Urbanes Gebiet (MU 1)
(Paragraf 6 a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

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 Bürogebäude,
c) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe 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 Lebensmitteldiscountern, 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 c) und 1.1 d) der textlichen Festsetzungen zulässig sind,
j) Vergnügungsstätten,
k) Tankstellen,
l) Wohnungen in der mit 2 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Fläche 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 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
a) Wohngebäude außerhalb der durch 3 und 4 (jeweils im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Flächen,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
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) Vergnügungsstätten,
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 Tiernahrung, Zooartikel
1.5 (Schnitt-)Blumen
1.6 Zeitungen, Zeitschriften

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, Schmuck
2.1.4 Sanitätswaren

2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsartikel
2.2.2 Haus- und Heimtextilien
(Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und 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, 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, 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, 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
4.1.2 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, 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, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Stellplätze und Garagen
(Paragraf 12 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 und 11 BauGB)

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.

Müllbereitstellungsflächen 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 § 89 BauO NRW)

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zeichnerisch als maximale Gebäudehöhen festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) 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 3 Meter hohe technische Aufbauten über der im Bebauungsplan maximal festgesetzten Höhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen und Dächer.
- Anlagen für regenerative Energiegewinnung 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 Dreieckssymbol): 60 Prozent,
- innerhalb der Fläche mit 3 und 4 (jeweils im Dreieckssymbol): 50 Prozent,
- innerhalb der Fläche mit 6 (im Dreieckssymbol): 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 a und GH max. 56,00 m sowie a und GH max. 57,00 m festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen bis zu 3 Meter zulässig.

5. Höhenlage der Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 3 BauGB)

Für die im Plan mit | | | (weitstehende blaue Striche) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt eine Höhenlage von 37,65 Meter über NHN in dem urbanen Gebiet MU 1 und 36,75 Meter über NHN in dem urbanen Gebiet 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 Verkehrsflächen oder Grünflächen ist (bis zu einem Abstand von 6,6 Metern von der jeweiligen Nutzungsgrenze) eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 0,9 Meter und eine Überschreitung um bis zu 0,5 Meter, bei Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, 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 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine durchgehend geschlossene Bebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten. Dies schließt festgesetzte Lärmschutzwände ein. Auf die Nummern 10.1 und 13 dieser Festsetzungen wird verwiesen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO)

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 baulich verbunden sind, ist ausnahmsweise eine Breite von insgesamt maximal 12,50 Metern zulässig.

7.2 Überschreitung der Baugrenzen – Vordächer

Baugrenzen dürfen je überbaubarer 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 Dreieckssymbol) 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 mit einer Breite von bis zu 3,5 Metern und bis zu einer Tiefe von 4 Metern überschritten werden, 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 Dreieckssymbol) 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, unteren Fassadenabschluss in einer Tiefe bis zu einem Meter (Hinweis: wellenförmig)

zulässig.

8. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB in Verbindung mit Paragraf 6 Bauordnung NRW)

Die erforderliche Tiefe 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 Fahrrechte
(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 Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

9.2 Die im Plan mit GF 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anliegenden auf dem eingeschossigen Gebäude, im Falle der Nicht-Errichtung, ebenerdig zu belasten.

9.3 Die im Plan mit GF 3 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Anliegenden und einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

9.4 Die im Plan mit GF 4 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Anliegenden und einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Entsorgungsfahrzeugen zu belasten.

9.5 Die im Plan mit GF 5 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Anliegenden und einem Fahrrecht 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 Fahrrecht 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, transparente 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. NHN (westlicher Punkt AF 2) und mindestens in der Höhe 51,5 Meter ü. NHN (östlicher Punkt AF 2) zu errichten.
- Die LSW 2 ist mindestens in der Höhe von 56,3 Meter ü. NHN zu errichten.
- Die LSW 3 ist mindestens in der Höhe von 55,5 Meter ü. NHN zu errichten.

Die Lärmschutzwände müssen den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbindungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaft eine Schalldämmung von $DL_R > 24$ dB und eine Schallabsorption von $DL_A < 4$ dB aufweisen.

10.2 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 Einreichung des Bauantrages beziehungsweise 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 maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wurde, ist als Mindestanforderung hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel 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 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 gemäß Nachweis nach Ziffer 10.2 nicht unterschritten wird.

10.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung
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 oder 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 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 BP68 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 Luftwechselrate 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 öffenbaren 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, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare 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 Laubengangerschließung, 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 Freizeitlärm

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 öffenbaren 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 Freizeitlärmerlasses NRW eingehalten werden.

10.5 Luftschadstoffe

10.5.1 Tiefgaragen und Garagen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.
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.

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 Dreieckssymbol) 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 9 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 im folgenden Größenumfang Spielflächen für Kleinkinder gemäß Paragraf 8 Absatz 2 BauO NRW bereitzustellen:

- im urbanen Gebiet MU 1 mindestens:
  - 660 Quadratmeter in GF 1,
  - 135 Quadratmeter in GF 2.

- im urbanen Gebiet MU 2 mindestens:
  - 490 Quadratmeter in P 4.1,
  - 220 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. Bepflanzungen
(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 strukturreichen 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 strukturreichen Mischvegetation aus Sträuchern, Stauden-, Gräser- und Rasenflächen zu begrünen und standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung, als Hochstamm, Stammbusch oder mehrstämmig, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, gemessen in einem Meter Höhe in folgender Mindestanzahl zu pflanzen:

im urbanen Gebiete MU 1:

Fläche P	Größe	Bäume	Anteil begrünt
in P 1.1	545 Quadratmeter	5 Bäume	265 Quadratmeter
in P 1.2	400 Quadratmeter	7 Bäume	310 Quadratmeter
in P 2.1	140 Quadratmeter	2 Bäume	90 Quadratmeter
in P 2.2	190 Quadratmeter	4 Bäume	15 Quadratmeter
in P 2.3	100 Quadratmeter	3 Bäume	10 Quadratmeter
in P 2.4	695 Quadratmeter	5 Bäume	470 Quadratmeter
in P 2.5	250 Quadratmeter	5 Bäume	30 Quadratmeter
in P 2.6	120 Quadratmeter	2 Bäume	100 Quadratmeter
in P 2.7	130 Quadratmeter	3 Bäume	85 Quadratmeter
in P 3	340 Quadratmeter	9 Bäume	205 Quadratmeter

im urbanen Gebiet MU 2:

Fläche P	Größe	Bäume	Anteil begrünt
in P 4.1	490 Quadratmeter	4 Bäume	0 Quadratmeter
in P 4.2	195 Quadratmeter	3 Bäume	100 Quadratmeter
in P 4.3	145 Quadratmeter	3 Bäume	20 Quadratmeter
in P 5.1	585 Quadratmeter	4 Bäume	290 Quadratmeter
in P 5.2	345 Quadratmeter	4 Bäume	205 Quadratmeter
in P 5.3	135 Quadratmeter	2 Bäume	100 Quadratmeter
in P 6.1	700 Quadratmeter	8 Bäume	450 Quadratmeter
in P 6.2	1.725 Quadratmeter	8 Bäume	1.390 Quadratmeter
in P 7	435 Quadratmeter	0 Bäume	395 Quadratmeter

12.3 Innerhalb der Flächen P 2.1, P 3, P 4.2, P 5.1, P 5.2, P 5.3 und P 6.1 sind erforderliche Zuwegungen, Zufahrten für die Feuerwehr, Fahrradabstellplätze und Terrassen sowie in der Fläche P 1.2 eine Zufahrt für Entsorgungsfahrzeuge nur zulässig, wenn daneben die festgesetzte Mindestbegrünung und die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß 12.2 umgesetzt werden.

12.4 Überdeckung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

12.4.1 Auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder sonstige zulässige Überbauungen überbaut werden, eine Vegetationstragschicht bestehend aus einer mindestens 80 Zentimeter starken Bodensubstratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Abweichungen von der festgesetzten Aufbauhöhe sind insgesamt je Baugrundstück auf maximal 5 Prozent der Gesamtfläche von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen zulässig.

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.

12.4.2 Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe III. Hinweise, Nummer 5).

12.5 Gebäudebegrünung – Freizeit- und Erholungsflächen

Die mit GF 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind als nutzbare Flächen für Freizeit und Erholung zu gestalten. Mindestens 35 Prozent der jeweiligen Fläche ist intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.

Die intensiv zu begrünenden Flächen aller mit GF 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

Weiterhin gilt, dass die intensiv zu begrünenden Flächen der mit GF 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im urbanen Gebiet MU 1 mit mindestens drei standortgerechten Laubbäumen zweiter Ordnung, als Hochstamm, Stammbusch oder mehrstämmig, vergleichbar mit der Pflanzqualität Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter, gemessen in einem Meter Höhe zu bepflanzen sind.

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.

12.6 Gebäudebegrünung – Dächer

Dächer sind unter Beachtung der brandschutz- und sicherheitstechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, erforderliche Wartungswege, 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.

12.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Fahr- oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche für Kinder) ausgebaut werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel mit befahrbaren Rasengittersteinen, Rasenwaben oder einer Rasentragschicht) herzustellen.

12.8 Begrünungsaufbau

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Substrate und Materialien sowie die Bestimmungen des maximal zulässigen Abflussbeiwertes müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen entsprechen (siehe III. Hinweise, Nummer 5.).

12.9 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

13. Bedingte Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

In den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a (in Raute) ist die Nutzungsaufnahme für Wohnungen oder Kindertagesstätten soweit und solange unzulässig, bis die mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, dies schließt die festgesetzten Lärmschutzwände ein, entlang oder parallel zum äußeren Verlauf der Baugrenzen räumlich geschlossen bebaut sind oder innerhalb der Baugrenze eine gleichwertige, anderweitige Abschirmung gegen die von der Danziger Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen errichtet ist. Die Bebauung muss mindestens als Rohbau mit geschlossener Fassade und den festgesetzten Lärmschutzwänden fertiggestellt worden sein. Eine anderweitige Abschirmung muss eine Höhe von mindestens
- 55,5 Meter ü. NHN in den mit F1 --> <-- F2 gekennzeichneten Fassaden entlang der Danziger Straße,
- 51,50 Meter ü. NHN im Bereich der mit 5 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche,
- 55,5 Meter ü. NHN im Bereich der mit 6 (im Dreieckssymbol) und mindestens 51,50 Meter ü. NHN im Bereich der mit 7 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche,
- 50,5 Meter ü. NHN zur öffentlichen Grünfläche im Norden erreichen. Auf die Festsetzung Nummer 10.1 wird verwiesen.

14. Gestalterische Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

14.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

14.2 Abschluss der Gebäudefassade entlang der Danziger Straße in wellenförmiger Gestalt – oberer Fassadenabschluss

Für die mit a und GH max. 56,00 m sowie mit a und GH max. 57,00 m festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen gilt, dass ein oberer Fassadenabschluss an mindestens zwei Stellen in einer Höhe bis zu 3 Metern (Wellenkamm) und einer Breite von maximal neun Metern sowie an mindestens zwei Stellen in einer Höhe von bis zu 1,2 Metern (Wellental) und einer Breite von maximal 17 Metern über der festgesetzten Gebäudehöhe auszubilden ist. Der wellenförmige Abschluss ist horizontal wie vertikal asymmetrisch auszubilden.

14.3 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.

14.4 Dachterrassen

Dachterrassen sind im MU 1 innerhalb der mit 2 (im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 130 Quadratmeter zulässig. Erforderliche Geländer sind transparent auszuführen.

Im übrigen Plangebiet sind Dachterrassen insgesamt bis zu einer Größe von 20 Quadratmetern der jeweiligen überbaubaren Fläche zulässig.

14.5 Balkone und Terrassen sind an den mit F1--><--F2 gekennzeichneten Gebäudeseiten ausgeschlossen.

14.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe maximal 125 Zentimeter zulässig. Ergänzende Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 80 Zentimetern sind zulässig.

Zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 100 Zentimetern zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert oder damit kombiniert sind.

Abweichend davon sind Einfriedungen von Kindertagesstätten in Form von Hecken, Drahtgitterzäunen kombiniert mit Hecken oder Begrünungen bis zu einer Höhe von 200 Zentimetern zulässig.

14.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 120 Zentimeter nicht überschreiten.

Abweichend gilt jeweils für die mit 1, 2, 3 und 4 (jeweils im Dreieckssymbol) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen:
- An den durch F1 --> <-- F2 gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich unterhalb der Deckenkante (Rohbaudecke) des obersten Vollgeschosses zulässig.
- Werbeanlagen sind in Summe je überbaubarer Fläche auf eine Fläche von maximal 20 Quadratmeter begrenzt.
- Es sind maximal drei Werbeflächen je überbaubarer Fläche zulässig.
- Es sind nur Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 120 Zentimetern beziehungsweise entsprechend hohe Firmenlogos zulässig.

Hinweis: Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen auf Gebäuden sowie an Fassaden oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe 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 sich die Lichtquelle bewegt oder sich die Helligkeit verändert
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu Wechseln (Wendeanlagen)

sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen für Werbung ist nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(Paragraf 9 Absatz 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauschutzbereich des Flughafens
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß Paragraf 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im so genannten 4-Kilometer-Kreis. Bauvorhaben, die eine Höhe von 61 Meter über Normalnull überschreiten, bedürfen im Baugenehmigungsverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen
Das Plangebiet liegt in einem Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß Paragraf 18 a LuftVG. Die in einem Anlagenschutzbereich errichteten Bauwerke (auch Baukräne und andere Bauhilfseinrichtungen) bedürfen der Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Ab einer Höhe von 61 Metern über NHN ist für die Errichtung von Baukränen oder Bauhilfsanlagen die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde nach Paragraf 15 LuftVG erforderlich.

2. Hochwasserrisikogebiete
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

III. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 auf dem privaten Grundstück zurückzuhalten. Ein entsprechender Überflutungsnachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuches der Abteilung für Grundstücksentwässerung (67/5) vorzulegen.

2. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

3. Öffentliches Abwassernetz
Aufgrund der hydraulischen Auslastung des öffentlichen Abwassernetzes im Bereich des Plangebietes wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Für das urbane Gebiet MU 1 ist eine maximale Einleitmenge von 109 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Carl-Sonnenschein-Straße und für das urbane Gebiet MU 2 eine Einleitmenge von 163 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Deikerstraße zu beachten. Alle hierüber hinausgehenden Niederschlagswassermengen sind innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten.

4. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen Flächen und in den Baugebieten konkretisiert.

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Ausgabe 2018, 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. 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.

9. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.(29.)02. gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.

Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.

10. Bodendenkmalpflege
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) hingewiesen.

11. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

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

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

14. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

15. Richtfunkstrecke
Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufen 6 Richtfunkstrecken eines Leitungsträgers. Die Fresnelzonen der Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 und 53 Meter über Grund. Bei Baumaßnahmen muss hier mit möglichen Einschränkungen gerechnet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Absprache mit dem Leitungsträger wird empfohlen.

V. Satzungen

1. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nummer
5381/14
5381/17
5381/18.

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: September 2019 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016/ NHN 2016/ HST 170

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Arkade, 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 gemäß textlicher Festsetzungen Nummer 13
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

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

ART 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
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z. B.	III
zwingend	z. B.	(III)
Mindest- und Höchstmaß	z. B.	III-IV
Grundflächenzahl	z. B.	0,8
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH
Maximale Gebäudehöhe		GH max.
Wandhöhe zwingend		WH=
Normalhöhennull		NHN

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
Bedingte Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nummer 13)	a (in Raute)
Begrenzungslinie für Garage/Tiefgarage (Ga/TG) mit Angabe der maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohbaudecke in Meter über NHN	z. B. Ga/TG 36,75
Mit Geh- und/oder Fahrrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nummer 9)	GF1

SONSTIGES

- Öffentliche Verkehrsfläche (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)
- Bereich mit Überschreitung der Gebäudehöhe durch eine Fassade (F1 → ← F2)
- Flächen mit Festsetzungen zur Begrünung gemäß Nummer 12 und zur Anlage von Spielflächen gemäß Nummer 11 der textlichen Festsetzungen (P1.1-P7)
- Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)
- Baum zum Erhalt
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP63 zum Tageszeitraum
- Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP68 zum Tageszeitraum (BP68)
- Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Anforderungsgruppe BP73 zum Tageszeitraum (BP73)
- Einzelhandel mit Sortimenten des periodischen Bedarfs (siehe textliche Festsetzung Nummer 1.1c), 1.1d))
- Bereich mit Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie (siehe textliche Festsetzung Nummer 10.4) (L1 – L2)
- Abstandsfläche gemäß Nummer 8 der textlichen Festsetzungen (AF1 – AF1)
- Lärmschutzwand gemäß Nummer 10.1 der textlichen Festsetzungen (LSW)
- Kindertagesstätte (siehe textliche Festsetzung Nummer 1.1)
- Temporäre Müllbereitstellungsfläche (MB)
- Höhenlage der Grundstücksfläche gemäß Nummer 5 der textlichen Festsetzungen in Meter ü. NHN, z. B. 37,65
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (TG), Anlieferung Einzelhandel (EH), Hotel
- Rampe
- Vorfahrt Hotel, EH und Hotel, Quartiers- und Marktplatz, Unterflurcontainer — z.B. Vorfahrt Hotel

HINWEISE

Poller		■
Geplante Höhe in Meter über Normalhöhennull	z.B.	32,30⊗
Symbol gemäß textliche Festsetzung Nummer 4.1	z.B.	AA
Symbol Zahl in Dreieck (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1, 1.2, 4.2.3, 7.4, 10.6, 13, 14.4, 14.6)	z.B.	3 (im Dreieck)
Geplante Maße in Metern	z.B.	10,0
Parallel liegende Linien (mit Maßangabe)		#
Angabe von Längenmaßen erfolgen in einer Genauigkeit von 0,1 Meter.		

Angefertigt: Düsseldorf, den 12.08.2021
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 12.05.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 14.05.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 07.03.2018 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 04.07.2018
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 14.05.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 12.05.2021 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 14.05.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 22/23 vom 12.06.2021 in der Zeit vom 22.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 10.08.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4 a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 16.09.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 01.10.2021
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 16.09.2021 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 24.09.2021 im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 39 vom 02.10.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 05/014
Düsseldorf, den 04.10.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 05/014 - Ehemals Fashion House - Blatt 2/2

Maßstab 1:500

0 10 20 30