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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

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

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)

Urbanes Gebiet – (MU 1.1 bis MU 3)
(Paragraf 6a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 1.3 und MU 2.1 bis MU 2.3,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss innerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis MU 2.3,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- im urbanen Gebiet MU 1.3 und MU 3 Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 m² beträgt (Werksverkauf / Annexhandel),
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind innerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis 2.3 und MU 3.

Unzulässig:
- Wohngebäude innerhalb des urbanen Gebietes MU 3,
- Vergnügungsstätten innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 1.3,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 99 Betten beziehungsweise mehr als 79 Gästezimmern,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe außerhalb der urbanen Gebiete MU 2.1 bis MU 2.3,
- Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

2 Stellplätze und Garagen
(Paragraf 12 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.2 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

Ausgenommen sind Stellplätze, die auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze im urbanen Gebiet MU 1.2 zulässig sind.

3 Nebenanlagen
(Paragraf 14 BauNVO)

Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung
(Paragrafen 16, 17, 19 und 20 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Im urbanen Gebiet MU 1.1 und MU 1.2 darf die GRZ durch die Grundfläche der Tiefgarage, ihrer Ein- und Ausfahrten sowie die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß Paragraf 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten
Die jeweilige maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen.
- Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 m.
- Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

5 Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO)

5.1 Überschreitung der Baugrenze
Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1.2 können die festgesetzten Baugrenzen des letzten Geschosses durch Treppenräume und Fahrstuhlschächte innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen nach Osten überschritten werden. Die Summe der Breite der Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte ist auf maximal sieben Meter beschränkt.

5.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen und unterirdische Teile von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

6 Bauweise
(Paragraf 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise
In den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist über die gesamte Längserstreckung, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine zwingend durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten. Dies schließt festgesetzte Lärmschutzwände ein. Auf Nummer 8.1 dieser Festsetzungen wird verwiesen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit G festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

8.1 Aktiver Schallschutz

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand ist eine durchgehend geschlossene Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden oder eine durchgehend geschlossenen Bebauung in gleicher Höhe zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 50 Meter über NN zu errichten.
Die Lärmschutzwand muss aus transparentem Material bestehen. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

8.2 Passiver Schallschutz

8.2.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile (Verkehrslärm)
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 Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2.2 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 öffenbare Fenster und Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (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.

8.2.3 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 und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster und Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) am Tag verfügt.

8.2.4 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 und beziehungsweise oder BP73 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.

8.2.5 Ausschluss von öffenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten)
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 und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

8.2.6 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 8.2.2 bis 8.2.5 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.

Gewerbelärm
8.2.7 Ausschluss öffenbarer Fenster
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung (L 1 bis L 2) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung für die Bereiche L 1 bis L 2 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

8.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

8.3.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

8.3.2 In die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 Meter in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen DIN EN 1793-1 (Herausgeber: DIN EN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption ΔDLa ≥ 8 dB gemäß DIN 1793-1 auszuführen.

8.3.3 Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen ZTW-LSW 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption DLa > 8 dB.

8.3.4 Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

9 Private Spielflächen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 Absatz 2 BauO NRW)

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

10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

10.1 Begrünung der Baugebiete

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind mindestens 30 % des Baugebietes zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Großsträuchern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu bepflanzen.

10.2 Gebäudebegrünung - Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, strukturreich intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht der zu begrünenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von 80 Zentimetern über Drainschicht aufweisen. Abweichungen sind auf maximal 5 Prozent der zu begrünenden Fläche zulässig.

Für Baumpflanzungen ist eine Einbaustärke der Vegetationstragschicht von mindestens 130 Zentimeter über Drainschicht und ein Substratvolumen von 50 Kubikmeter pro Baum vorzusehen.

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.2 und MU 2.2 ist abweichend eine Vegetationstragschicht von mindestens 60 Zentimetern über Drainschicht zulässig, soweit es sich um eine Freifläche einer Kindertagesstätte handelt. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 Zentimetern (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Je Baumstandort sind mindestens 30 Kubikmeter Substratvolumen nachzuweisen. Im urbanen Gebiet MU 1.2 ist die Freifläche auf maximal 220 Quadratmeter und im urbanen Gebiet MU 2.2 auf maximal 20 Quadratmeter beschränkt.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe III. Hinweise, Nummer 6).

10.3 Baumpflanzungen

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 sind auf unterbauten Flächen jeweils mindestens sieben standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen. Auf die Festsetzung 10.2 wird verwiesen.

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1.2 ist auf nicht unterbauten Flächen mindestens ein weiterer standortgerechter Laubbaum zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe zu pflanzen.

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 3 sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern gemessen in einem Meter Höhe und einem Substratvolumen von 12 Kubikmeter je Baumstandort zu pflanzen.

Die im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (GOP) gekennzeichneten Standorte können im Rahmen der Ausführungsplanung verschoben werden.

10.4 Gebäudebegrünung – Dächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindesten 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Von der 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.

Der Begrünungsaufbau für die einfach intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführte Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe III. Hinweise, Nummer 6).

10.5 Pflege und Erhalt

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

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

11.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Dies gilt nicht für die urbanen Gebiete MU 1.3, MU 2.1, MU 2.3 und MU 3.

11.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten gemäß Nummer 4.2 sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Dachterrassen
Dachterrassen sind auf maximal 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche zulässig.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,0 Meter zulässig. Zäune bis in Höhe von 1,0 Meter sind zulässig, soweit sie in der Pflanzung integriert oder mit ihr kombiniert sind.

In Einmündungsbereichen sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximal 0,80 Meter Höhe zulässig.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1.1, MU 1.2 und MU 2.2 sind als Einfriedung von privaten Gartenflächen von Erdgeschosswohnungen geschnittene Laubgehölzhecken oder ein Stabgitterzaun aus Metall bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig. Der Stabgitterzaun ist mit Kletterpflanzen oder einer parallel verlaufenden Laubgehölzhecke zu begrünen. Pflanzqualität der Laubgehölzhecke: zweimal verpflanzte Heckenpflanzen, Höhe mindestens 60 – 100 Zentimeter.

Bei Kindergärten oder Kindertagestätten sind höhere Einfriedungen zulässig.

11.4 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Für die urbanen Gebiete MU 1.1 bis MU 3 wird festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbemüll einzufrieden oder durch geschnittene Laubgehölzhecken einzufassen sind. Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Heckenpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 bis 100 Zentimeter.

11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 50 Zentimeter und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 40 Zentimeter zulässig.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung ist nicht zulässig.

Unzulässig sind:
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,
- auskragende Werbeanlagen,
- Fremdwerbung.

II. Kennzeichnungen
(Paragraf 9 Absatz 5 BauGB)

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte:

AS Kataster Nummer
AS 9311
AS 9322

Beide Altstandorte werden nach Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen
(Paragraf 9 Absatz 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß Paragraf 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten werden große Areale der Fläche des Bebauungsplanes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) am Rhein mit einer Tiefe von bis zu 2 Metern überflutet.

IV. Hinweise

1. Grundwasserstände
Die höchsten bisher gemessenen Grundwasserstände liegen im Plangebiet zwischen 31,0 und 31,5 Meter über NN (HGW 1988). Der für 1926 für eine Phase bisher höchster Grundwasserstände in weiten Teilen des Stadtgebietes ermittelte Grundwasserstand liegt bei circa 32,25 Meter über NN.

2. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal- und das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

3. Starkregenereignisse
Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen.

4. 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.

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

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

7. Grünordnungsplan und Begrünungsmaßnahmen
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert.

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

9. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der "FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

10. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Nachfolgende Erdarbeiten sind mit der entsprechenden Vorsicht auszuführen.

11. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel und Fledertiere (Fledermäusen) sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28./ 29. Februar gemäß Paragraf 39 BNatSchG zu beschränken.

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

12. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhaltеplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

13. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Festbrennstoffverordnung - FBStVO in der derzeit gültigen Fassung).

14. Vogelschlag
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder –elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß Paragraf 44 BNatSchG durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht, Kapitel Artenschutz.

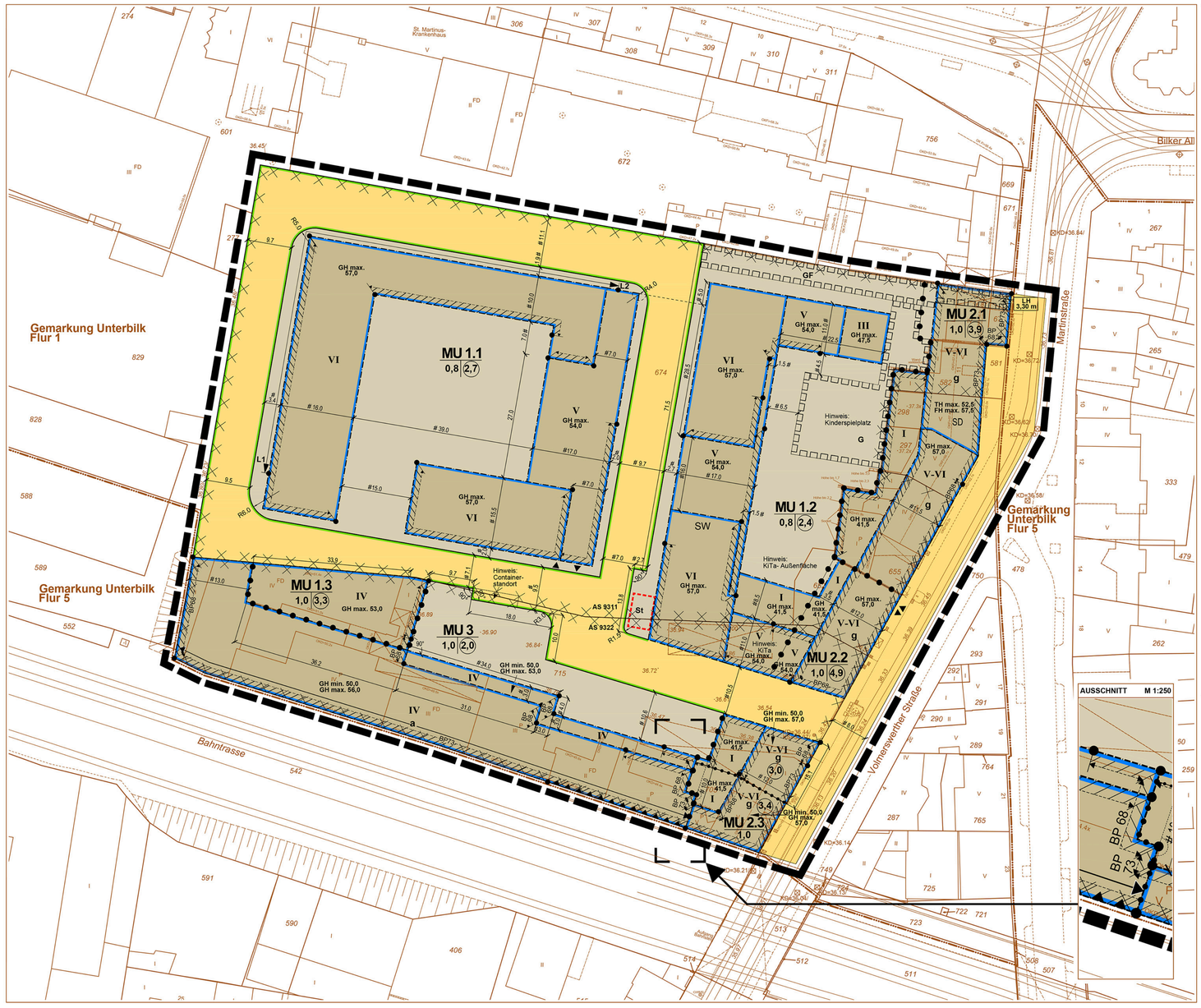
15. Denkmal
Bei dem Objekt "Martinstraße 9" handelt es sich um ein potenzielles Denkmal, dessen Eintragung in die Denkmalliste unmittelbar bevorsteht.

V Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne Nummer:

Fluchtlinienplan 5375/ 32
Fluchtlinienplan 5375/ 36
Fluchtlinienplan 5375/ 16

überlagert.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	KENNZEICHNUNGEN	HINWEISE
Stand der Planunterlage: Februar 2020	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)						
Lagebezugssystem: ETRS 489 UTM 32 N	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise o	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) St	Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags oder >= 55 dB(A) nachts	Regelungen zum Gewerbelärm gem. Nr. 8.2.7 der textlichen Festsetzungen	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind, z. B. Altstandort Kataster-Nr. 9311 "AS 9311"	Kindertagesstätte KiTa
Höhenbezugssystem: DHHN2016 / NHN2016 / HST=170	Baulinie	Kleinsiedlungsgebiet WS WS	Höchstgrenze zwingend	geschlossene Bauweise g	Oberkante über OK	Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags	Lärmschutzwand gemäß Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen (Wandhöhe mindestens 50 Meter über Normalhöhennull) L1 L2		Sozial geförderter Wohnungsbau SW
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Baugrenze	reines Wohngebiet WR WR	Mindest- und Höchstmaß	abweichende Bauweise a	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen GF	Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags BP68	Satteldach SD		Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (geplant)
Gemarkungsgrenze	Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	allgemeines Wohngebiet WA WA	Grundflächenzahl z.B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig E	Straßenverkehrsflächen	Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 73 dB(A) tags BP73			
Flurgrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete	besonderes Wohngebiet WB WB	Geschoßflächenzahl z.B. 1,0	nur Doppelhäuser zulässig D	Lichte Höhe LH				
Flurstücksgrenze	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	Dorfgebiet MD MD	Baumassenzahl z.B. 0,4	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED					
Gebäudegrenze	Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammmenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	Mischgebiet MI MI	Traufhöhe (Höchstmaß) bezogen auf Meter über NHN TH	nur Hausgruppen zulässig H					
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn-rand usw.)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 31	urbanes Gebiet MU MU	Firsthöhe (Höchstmaß) FH						
Bundesstraße mit Nummer B 326	Arkade, Durchfahrt, offene Halle	Kerngebiet MK MK	Mindestmaß Gebäudehöhe- über GH min.						
Landstraße mit Nummer L 228	Baum	Gewerbegebiet GE GE	Maximale Gebäudehöhe über GH max.						
Kreisstraße mit Nummer K 7	Geländehöhe in Meter über NN + 37,90	eingeschränktes Gewerbegebiet GEe GEe	Mindestwandhöhe NHN WH min.						
	Im Plangebiet gilt: DHHN12 Höhenstatus 100 (NN-Höhe + 0,049 Meter = DHHN2016 NHN (NHN-Höhe)	Industriegebiet GI GI	Wandhöhe zwingend (WH)						
	Historisches Höhensystem (NN-Höhe) + 0,049 Meter = aktueller verbindlicher Höhenstatus (NHN-Höhe)	Sondergebiet SO SO	Normalhöhennull NHN						

Angefertigt: Düsseldorf, den 19.01.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 28.08.2017 **wurde gemäß Paragraf 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraf 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 28.08.2017 **nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2021 **die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2021 **dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 49/18 **vom** 08.05.2021 **in der Zeit vom** 18.05.2021 **bis einschließlich** 01.06.2021 **öffentlich ausgelegen.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 22.06.2021
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 - 03/028
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 Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 18.11.2021 **gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 19.11.2021
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 18.11.2021 **und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom** 19.11.2021 **im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer** 48 **vom** 06.12.2021 **gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.**
61/12 - B - 03/028
Düsseldorf, den 06.12.2021
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf