Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 Aufbauhilfegesetz 2021 vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI, I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV.

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt

I. Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind ab dem ersten Obergeschoss:

- nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche

1.2 Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste. Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m². Gastronomiebetriebe, soziale, kulturelle, sportliche und kirchliche Einrichtungen zulässig.

Ausnahmsweise sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.3 Unzulässig sind in allen Geschossen: - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit maximal 400 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste mit Ausnahme im Erdgeschoss

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

 Vergnügungsstätten - Bordelle und bordellartige Einrichtungen

Sexshops

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Finzelhandelskonzen

Sortimente mit Zentrenrelevanz 1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)		Sortimente ohne Zentrenrelevanz Baumarktspezifische Kernsormente	
1.1 1.2	Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren	3.1	Baustoffe (Holz, Metall, Ku stoffe, Steine, Fliesen, Dä
1.3	Drogerie, Körperpflege (Droge-		stoffe, Mörtel etc.)
1.0	riewaren, Wasch- und Putzmit-	3.2	Bauelemente (Fenster, Tü
	tel)	J	Verkleidungen, Rollläden,
1.4	Tiere und Tiernahrung, Zooar-		kisen etc.)
	tikel	3.3	Installationsmaterial (Elek
1.5	(Schnitt-) Blumen		Sanitär, Heizung, Öfen etc
1.6	Zeitungen, Zeitschriften	3.4	Bad- und Sanitäreinrichtu
		3.5	Farben, Lacke und Tapete
		3.6	Bodenbeläge
		3.7 3.8	Beschläge und Eisenware Werkzeuge, Geräte, Gerüs
		3.6	und Leitern
		_	und Londill
2. Zentrenrelevante Sortimente (ape-		4. Gartenmarktspezifische Kerns	
rio	discher Bedarf)	tin	nente
2.1	Persönlicher Bedarf	4.1	Gartenbedarf
2.1.1		4.1.1	
	dung), Lederwaren und Schuhe		cher
2.1.2	Parfümerie- und Kosmetikarti-	4.1.2	Pflanzgefäße
	kel	4.1.3	Gartengeräte
	Uhren und Schmuck		Erde, Torf, Düngemittel
	Sanitätswaren	4.1.5	Pflanzenschutzmittel
2.2	Wohn- und Haushaltsbedarf		
2.2.1	Wohnaccessoires, Antiquitä-	4.2	Garteneinrichtungen
222	ten, Dekorationsartikel Haus- und Heimtextilien (Gar-	4.2.1	Materialien für den Bau vo Außenanlagen, Wegen, Te
2.2.2	dinen und Zubehör, Stoffe und		sen, Teichen, Pergolen, Za
	Kurzwaren, Handarbeitsmateri-		und Einfriedungen
	alien, Wolle, Nähmaschinen)	4.2.2	Gartenhäuser und Gewäcl
	Glas, Porzellan und Keramik	200000000000000000000000000000000000000	häuser
2.2.4	Haushaltswaren und Elektro-	4.3	Garten- und Balkonmöbel
	kleingeräte	E Mihal	
2.2.5	Kunst, Bilder, Kunstgewerbe	5. Möbel	
	und Kunsthandwerk, Bilder-	5.1	Wohnmöbel und Küchenn
	rahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	5.2	Büromöbel und Büromaso
2.3	Freizeit- und sonstiger Bedarf		nen
	Bastelartikel und Spielwaren	5.3	Elektrogroßgeräte für den
	Medien (Bücher, Zeitschriften,		Haushalt
	bespielte Speichermedien,	5.4	Beleuchtungskörper und
	Tonträger, Computerspiele,		pen
_	Computersoftware)	5.5	Teppichböden und Teppic
2.3.3	Büroartikel, Papier, Schreibwa-	5.6	Kinderwagen
224	ren		
2.3.4	Unterhaltungs- und Kommuni- kationselektronik (Computer	6 50	hrzauga und Eahrrädar
	und Zubehör, unbespielte	о. га	hrzeuge und Fahrräder
	Speichermedien)	6.1	Kraftfahrzeuge aller Art (in
2.3.5	Foto, Video, Optik, Akustik	0.1	sive Motorräder, Motorrad
	Sport- und Freizeitartikel		tionsbekleidung und Zube
	Sportgeräte, Campingartikel,		Anhänger
	Waffen und Jagdbedarf	6.2	Kfz-Teile und -Zubehör
2.3.8	Musikinstrumente und Zube-	6.3	Boote und Zubehör
	hör, Musikalien	6.4	Fahrräder und Zubehör
		CONT. 1882	ennstoffe, Mineralölerzeug

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

Chemikalien, Technische Gase

2.2 Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten sind nur in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich gekennzeichneten Bereich zulässig.

3. Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1 Technikaufbauten sind an den zu den öffentlich nutzbaren Flächen ausgerichteten Fassaden mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

- 3.2 Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dabei werden die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Windoder Solarenergie nicht mitgerechnet.
- 3.3 Technikaufbauten sind in einem einheitlichen Material und Farbton einzuhausen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), für Anlagen zur Erzeugung von Wind- oder Solarenergie sowie für einzelne Lüftungsauslässe/-rohre zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 19 BauNVO)

Das Grundstück darf durch Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 unterbaut werden.

- Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23
- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für betriebsnotwendige bauliche Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte/-rohre, Terrassen, Hochbeete, Stützmauern, Rampen/Treppenanlagen, Anlagen zum Windschutz und zur Belichtung, Stadtmöblierung (z.B. Bänke), Fahrradabstellplätze inkl. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrräder und Brunnen.
- 5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.
- 5.3 Für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den
- Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit GF bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Verkehrslärm

- Abschnitt A - B 0,15 H

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 bzw. 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 DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

7.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen und Übernachtungsräumen in 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 und Übernachtungsräume 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.

7.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebäudefronten, 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 Fassadenabschnitte bis zu einer Höhe von 55 m ü. NHN (OK 4. OG) 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.

7.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde 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.

61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den 02.03.2021

Im Auftrag

Schutzvorkehrungen bei Garagen

Flurgrenze

rand usw.)

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der

Gebäudegrenze

7.5 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO2 für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Dachbegrünung

Innerhalb des GEe sind mindestens 400 m² der Dachflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv mit kleinen Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Das Dachbegrünungssubstrat für die Intensivbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünungsfläche von mindestens 400 m² ist aber in jedem Fall nachzuweisen.

8.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen mindestens 12 mittelgroßkronige Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 30-35 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Standorte für Baumpflanzungen sind mit einer mindestens 130 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m3 je Baumstandort betragen. Das Dachbegrünungssubstrat für die Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

8.3 Pflege und Erhalt

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

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 9.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.
- 9.2 Absturzsicherungen von Dachterrassen sind im gestalterischen Zusammenhang mit der Fassade herzustellen. Gesonderte Gestaltungselemente sind transparent auszuführen und deutlich von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

9.3 Einfriedungen sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter http://www.flussgebiete.nrw.de

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altablagerung AA 49 und die Altstandorte 9749 und 9909. Aufgrund der flächigen Auffüllungen werden diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

61/12 - B - 03/011

üsseldorf, den 02.09. 262/

Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichend gegen Hochwasser geschützt sind.

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den 02.09.2021

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.

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

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialen und Substrate für die Dachund Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der "FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen" auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt), abzustimmen. Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Standorte für Transformatoren

Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

Das im Bebauungsplan Nr. 5275/15 festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG wurde im Rahmen von vertraglichen Regelungen in die

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) in Metern über NHN festgesetzt. Technikaufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschreiten. Eine Überbauung des obersten Vollgeschosses in Form von gestalterischen Elementen (bspw. Dachbügel) ist bis zu den im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen zulässig. Weiterhin

Gestaltung baulicher Anlagen

öffentliche Verkehrsfläche der Franziusstraße verlegt.

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Werbeanlagensatzung Medienhafen) vom 21. März 2003 geregelt.

wird eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über NHN (äußerer

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die 'Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht' vom 26. Juli 2004 geregelt.

Zur Verbesserung des Windkomforts sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder

-elementen erhöht sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß Paragraf 44 BNatSchG durch die Verwendung von

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland. Der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung

vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

und Ausführung üblicher Hochbauten) entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

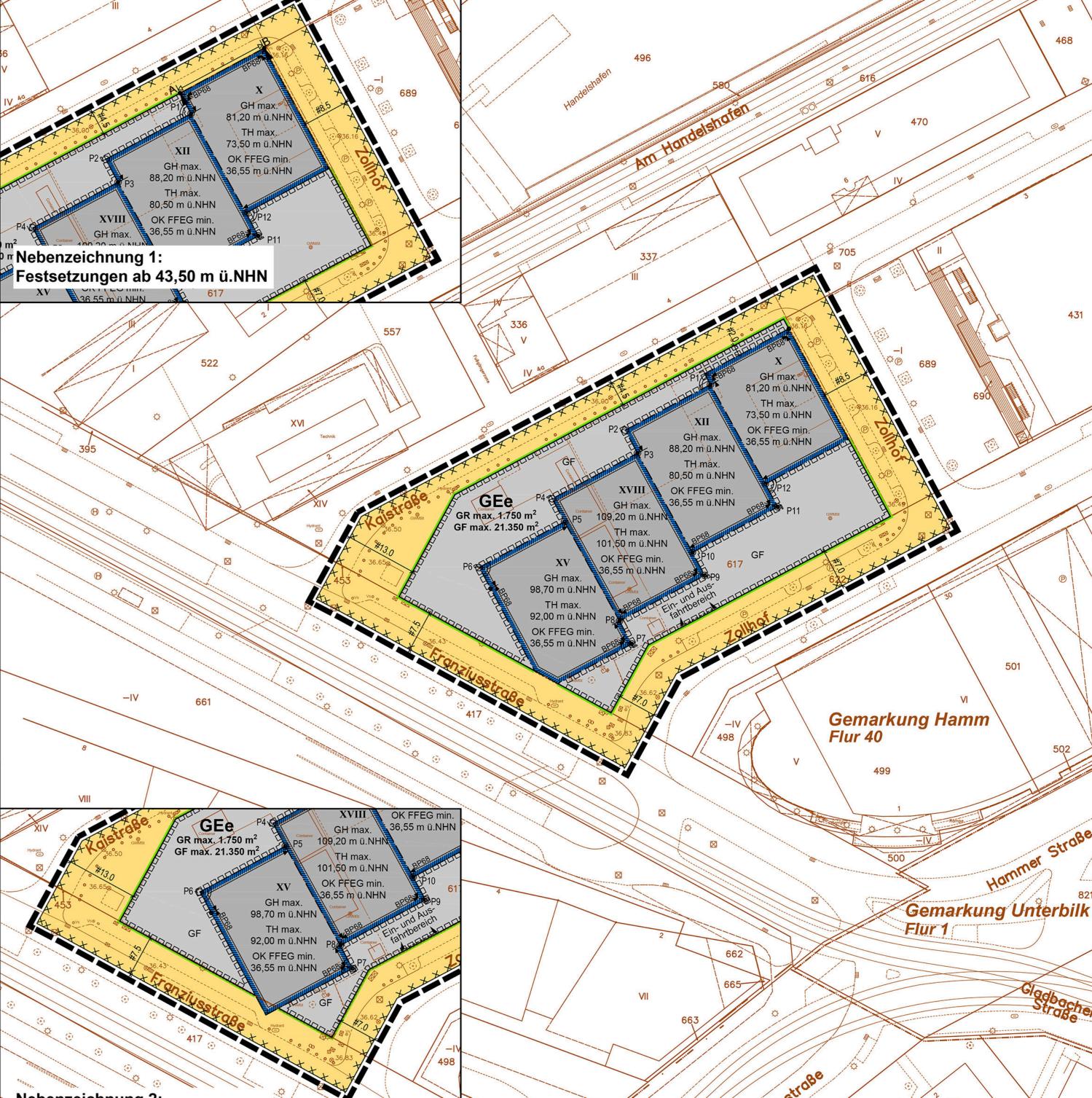
Bebauungsplan Nr. 5275/15.

61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den 02.03.2021

Im Auftrag

Bisher gültiges Planungsrech Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der



61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den 28.07.2022

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag

Jan 5,

61/12 - B - 03/011 Düsseldorf, den **4.2.77**

61/12 - B - 03/011

üsseldorf, den

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Gemarkung Hamm

Landeshauptstadt

Bebauungsplan

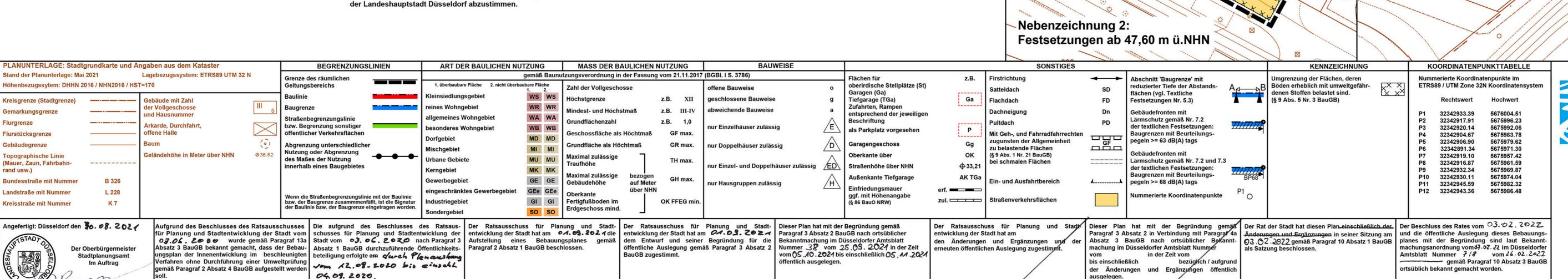
Kaistraße 1

Maßstab: 1:500

40 50

Nr. 03/011

Düsseldorf



61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den 08.11.2021

Stadtplahungsamt

61/12 - B - 03/011

Düsseldorf, den

Stadtplanungsamt

Im Auftrag