

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 9 Aufbaulhilfegesetz 2021 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2022 (BGBl. I S. 1892), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BAUO NRW) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 922).

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

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Generalentwässerungsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete (MU 1-2) (§ 6a BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis 7 der Düsseldorf Sortimentsliste.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Ansehändler) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorf Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)
 - wenn die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.

- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Tänkelstellen
 - Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite (ausgerichtet zum Vogelsanger Weg)
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorf Sortimentsliste.

- ##### 1.2 Gewerbegebiete (GE 1-4) (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO)
- Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis 7 der Düsseldorf Sortimentsliste.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht's- und Beraterschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm genehmigt in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Ansehändler) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorf Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)
 - wenn die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und
 - die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.

- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Tänkelstellen
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorf Sortimentsliste.

- #### Düsseldorf Sortimentsliste 2016
- Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)
- | Sortimente mit Zentrenrelevanz | Sortimente ohne Zentrenrelevanz |
|---|---|
| 1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) | 3. Baumarkt-spezifische Kernsortimente |
| 1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel | 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kleinfertigwaren, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) |
| 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren | 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Türen, Rollläden, Markisen etc.) |
| 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) | 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Anlagen etc.) |
| 1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik | 3.4 Bad- und Sanitärerichtungen |
| 1.5 (Schneit-) Blumen | 3.5 Farben, Lacke und Tapeten |
| 1.6 Zeitungen, Zeitschriften | 3.6 Bodenbeläge |
| | 3.7 Beschläge und Eisenwaren |
| | 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern |
| 2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) | 4. Gartenkernspezifische Kernsortimente |
| 2.1 Persönlicher Bedarf | 4.1 Gartenbedarf |
| 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe | 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher |
| 2.1.2 Parfumier- und Kosmetikartikel | 4.1.2 Pflanzgefäße |
| 2.1.3 Uhren und Schmuck | 4.1.3 Erde, Torf, Düngemittel |
| 2.1.4 Sanitätswaren | 4.1.5 Pflanzenschutzmittel |
| 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf | 4.2 Gartenerichtungen |
| 2.2.1 Wohnaccessoires, antiques, Dekorationartikel | 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen |
| 2.2.2 Haus- und Heimtextilien | 4.2.2 Garten- und Zierpflanzen, Stoffe und Kurzwarnen, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschine |
| 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik | 4.3 Garten- und Balkonmöbel |
| 2.2.4 Haushaltswaren und Elektroerlegeräte | 5. Möbel |
| 2.2.5 Kunst, Bild, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel | 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel |
| 2.2.6 Spielzeug | 5.2 Büromöbel und Büromöbeln |
| 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf | 5.3 Elektrogrößeräte für den Haushalt |
| 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren | 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen |
| 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) | 5.5 Teppichböden und Teppiche |
| 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren | 5.6 Kinderwagen |
| 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) | 6. Fahrzeuge und Fahrräder |
| 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik | 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (Inklusive Motorräder, Motorradfunktionenbekleidung und Zubehör) |
| 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel | 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör |
| 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf | 6.3 Motor- und Zubehör |
| 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien | 6.4 Fahrräder und Zubehör |
| | 7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase |

- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Tänkelstellen
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorf Sortimentsliste.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO)

- Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (n ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen ist der höchstgelegene äußere Bezugspunkt der traufseitigen Gebäudewand ~~mit dem höchsten Punkt der Dachfläche~~ wenn dies kein Vollgeschoss ist).
- 4.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (n ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen ist der höchstgelegene äußere Bezugspunkt der traufseitigen Gebäudewand ~~mit dem höchsten Punkt der Dachfläche~~ wenn dies kein Vollgeschoss ist).
- 4.2 Oberhalb der maximalen Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Richtlinien Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m. Diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten
 - notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen
 - Zutrittsbauwerke (Treppentürme) zu begehbaren Dachterrassen bis zu einer Höhe von 3,50 m.
 - Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 m. Diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

5. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

- Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 6 Abs. 7 BauO NRW)

- 6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb festgesetzter GFL-Flächen sind zulässig:
- Vordächer für Hauseingänge mit einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Breite von 3 m
 - Balkone ab dem ersten Obergeschoss mit einer Tiefe von bis zu 2,50 m auf einer Länge von maximal 50 % der Außenwand des Geschoss
 - nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m in einer Breite von jeweils bis zu 3 m pro Wohnung
 - Tiefgaragen und ihre Zufahrten
 - unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, nicht jedoch für Tierhaltung und Kleintierhaltung

6.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Fahrradstellanlagen
- Terrassen für Außengastronomie.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 275, Gemarkung Mörsenbroich, Flur 4 zu belasten.

- 7.2 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 97, Gemarkung Mörsenbroich, Flur 4 zu belasten.

- 7.3 Die im Plan mit GFL 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten.

- 7.4 Die im Plan mit GFL 4 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 128 und 219, Gemarkung Mörsenbroich, Flur 5 zu belasten.

- 7.5 Die im Plan mit GFL 5 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 234 und 235, Gemarkung Mörsenbroich, Flur 5 zu belasten.

- 7.6 Die im Plan mit GFL 6 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhof- und Forstamt, zu belasten.

- 7.7 Die im Plan mit GFL 7 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück Nr. 23, Gemarkung Mörsenbroich, Flur 5 zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrsärm

8.1.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Außenbalkonterrassen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baumaßnahme eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Außenbalkonterrassen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmspegels bei der Ausführungssituation heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

- 8.1.2 Bei Lüftung 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 offenebare Fenster oder Türen zu Außenbalkonterrassen einer Wohnung zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von 5,62 dB(A) am Tag verfügt.

- 8.1.3 Bei Lüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 und/oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

- 8.1.4 Lärmoptimierte Grundrisgestaltung 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 offenebare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen einer Wohnung zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von 5,62 dB(A) am Tag verfügt.

- 8.1.5 Ausschluss von offenen Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (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 offenebare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

- 8.2 Gewerbelärm An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenen Fenstern und Türen schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

- 8.3 Tiefgaragen Tiefgaragen 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 (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO2 für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

- 8.4 Ausnahmeregelung Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 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. Im Falle der Festsetzung 8.1 ist der Nachweis basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen. Im Falle der Festsetzung Nr. 8.2 ist in einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen und behördlich festzustellen, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Die Beschreibungen entfallen bei Büroräumen, Unterrichtsräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen. Im Sinne der DIN 4109, wenn das Tag-/Nachtverhältnis gemäß TA Lärm auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

9. Befplanungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 9.1 **Pflanzgebiete**
- a) Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A sind in einer Tiefe von (mindestens) 5 m mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen bis zu einer Höhe von Endwuchshöhen zwischen 1,5 m bis 4,0 m flächig zu bepflanzen. Je 12 laufende Meter ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 18 bis 20 cm als Hochstamm oder Stammstumpf zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren. Die übrigen Flächen sind mit einer niedrigen Vegetation (Stauden, Kleingehölze, Wiese oder Rasen) zu bepflanzen.
- b) Die zeichnerisch festgesetzte Fläche B ist in einer Tiefe von (mindestens) 15 m mit einer gestuft aufgebauten freiwachsenden Hecke aus standortgerechten heimischen Laubbäumen bis zu einer Höhe von Endwuchshöhen zwischen 1,5 bis 6 m zu bepflanzen. Je 150 m² der Pflanzgebietsfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 18 bis 20 cm als Hochstamm, Stammstumpf oder mehrstämmiger Baum zu pflanzen. Vorhandene heimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren. Die übrigen Flächen sind mit einer niedrigen Vegetation (Stauden, Kleingehölze, Wiese oder Rasen) zu bepflanzen.
- c) Die zeichnerisch festgesetzten Flächen C sind in einer Tiefe von (mindestens) 3 m mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen bis zu einer Höhe von Endwuchshöhen zwischen 1,5 m bis 4,0 m flächig zu bepflanzen. Je 12 laufende Meter ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 18 bis 20 cm als Hochstamm oder Stammstumpf zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren. Die übrigen Flächen sind mit einer niedrigen Vegetation (Stauden, Kleingehölze, Wiese oder Rasen) zu bepflanzen.
- d) Festplatz Es sind 10 Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm als Hochstamm oder Stammstumpf zu pflanzen. Die Standorte können der örtlichen Vegetation (Nr. 9.1 a-c) dürfen für erforderliche Zufahrten unterbrochen werden. Die hochzuständige Breite von Zufahrten je Baumrundsstück beträgt in der Regel 1,5 m. Die maximale Länge zwischen Baumrundsstück und Verkehrsfläche, höchstens jedoch 15 m.

- 9.2 Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen der Baugebiete GE 1-4 und MU 1-2 sind mit einer strukturellen Mindestvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern oder baulichen zu begrünen. Je 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist 1 Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Ausgenommen sind die Flächen mit Pflanzgebiet, die mit einem GFL-Recht belegen oder als Festplatz genutzten Flächen.

- 9.3 Tiefgaragenbegrünung Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige Nutzungen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzubauen und gemäß der Festsetzungen 9.1 und 9.2 zu bepflanzen. Für Baumplanungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

- 9.4 Dachbegrünung Sollte unter dem Festplatz eine Tiefgarage errichtet werden, muss nicht flächig begrünt werden. Hier gilt die Festsetzung 9.1 d).

- 9.5 Fassadenbegrünung Geschlossene Fassaden oder Fassadeneinschnitte, die fenster- und türlos gestaltet sind, sind bis zu einer Höhe von bis zum oberen Abschluss der Fassadendecke des obersten Vollgeschosses sowie einen natürlichen Bodenschluss oder einen Bodenschluss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1 a) oder c) haben, sind flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an Rankonstruktionen zu begrünen. Es sind die wirtschaftliche, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je angefangene 2 m der Fassade oder des Fassadeneinschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

- 9.6 Feuerwehrlösungen und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche für Kinder) vorgesehen sind, teilweise gelbfarbene Bauweise (zum Beispiel Rassenflugpflaster, Schotterrasen) herzustellen.
- 9.7 Alle Bepflanzungen und Begrünungen gemäß der Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.6 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust oder Ausfällen zu ersetzen.

- 9.8 Pflanzqualität, Wuchsgrößen und beispielhafte Baumarten Für die Baumpflanzungen wird der geforderte Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden und die Wuchsgrößen der Bäume gilt folgende Stafflung:
- Baum II. Ordnung, Endwuchshöhe > 10 m bis 20 m, zum Beispiel Feldobst (h), Spitzahorn in Sorten, Hainbuche (h), Baumhaasel, Haselnüsse, Amberbaum, Hopfenbuche, Scherbaum, Eberesche (h)
 - Baum III. Ordnung, Endwuchshöhe > 5 m bis 10 m Felsenbirne, Kornelkirsche (h), Apfelflor, Zierpappel in Sorten, Zierkirsche in Sorten, Berg-Kiefer (h) = heimische Baumarten

- 9.9 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) und b), §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag durch Glas- und Spiegelglasbauteilen ist i.S.d. § 44 BNatSchG zu minimieren. Es sind daher, sofern der Glasanteil der Fassade größer als 75 % ist oder zusammenhängende Glasflächen vorgesehen sind, vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrages vorliegenden Stand der Technik zu treffen. Die Maßnahmen für das Vogelschlag sichtbar zu machen, können für Fensterverglasungen beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien verwendet werden; hilfreich sind auch eine Gliderung der Fassade oder ein mehrschichtiges Pflanzengitter.

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)
- 11.1 Dachform und Dachneigung In den Baugebieten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig. Ausgenommen davon ist die mit der Signatur SD gekennzeichnete fünfgeschossige festgesetzte Bebauung unmittelbar an der Münsterstraße; dort sind nur Satteldächer zulässig.
- 11.2 Dachaufbauten Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Sofern der Solarertragsertrag aus den bestehenden Regelungen ausgenommen.
- 11.3 Nicht-Vollgeschosse Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses sind bei Gebäuden mit maximal ein oder zwei zulässigen Vollgeschossen unzulässig.

- 11.4 Einfriedungen Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1 m, zulässig. Zur angrenzenden öffentlichen Grundfläche sind ausnahmsweise Drahtgitterzäune und Mauer bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.

- Auf den Flächen, für die Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, sind Einfriedungen unzulässig.

11.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Fassade bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb von Gebäuden sind unzulässig.

- Unzulässig sind:
- Blinklichtanlagen
 - Wescheichtlanlagen
 - Leuchtbildschirme
 - 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 (Wendelanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

Das Bekleben der Fassadenflächen mit Werbung ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Freistehende Werbeanlagen zur Kennzeichnung von Zufahrten.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauschutz des Flughafens Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist nördlich der im Bebauungsplan mit (xxxxxx) gezeichneten Linie ab einer Höhe von 61 m über Normalnull, ansonsten ab einer Höhe von 81 m über Normalnull betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Bauvorhaben (auch Kfz und andere Bauhilfsrichtungen) im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung.

Anlagenschutz von Flugsicherungsanlagen Durch die geringe Entfernung zu den Radaranlagen des Flughafens Düsseldorf können je nach Art und Höhe der Bebauung Belang der Deutschen Flugsicherung bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuTVG) berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

2. Hochwasserrisikogebiete Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete Nördliche Düssel / Kiteelbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwassereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserriksikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

III. Kennzeichnung

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) Die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 38 und die Altstandorte mit den Kataster-Nr. 8079, 8427, 8432, 8434 und 8453 sind nach § 5 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

3. Löschwasser Die Löschwasser Versorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

4. Kampfmittel Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfmittelbesichtigungsdiener der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Tammbarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

5. Tiefgaragen- und Dachbegrünung Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen Nr. 10 sind gemäß der FL-Bestimmungen für die Begrünung und Pflege von Dachbegrünungen in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

6. Baumpflanzungen Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten. Der Stammumfang von anzupflanzenden Bäumen ist, gemäß den Festsetzungen 9.1 a-d, 9.2 und 9.3, jeweils 1 Meter über dem Boden zu messen.

7. Baumschutz Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

8. Artenschutz Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten notwendige Baumaßnahmen und Gebührensmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden. Die Gebäude sind vor Abruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Brutten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollten die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgebrochen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren während Abrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumaßnahmen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen. Im Schutzzeitraum von 1. März bis 30. September sind Abrbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

- Der Bereich des Bebauungsplanes gilt als potenzieller Lebensraum des Starns, jedoch ist zurzeit hier keine anständige Population bekannt. So wurde auf weitergehende Untersuchungen des Starns im Plangebiet verzichtet. Sollte es zum Zeitpunkt der Umsetzung zu einer Ansiedlung gekommen sein, würde dies bei der Überprüfung der Bäume auf Höhlen festgestellt werden. In diesem Fall sind Ersatznistkästen in ausreichendem Maße in die verbleibenden Bäume zu hängen. Damit ist der Schutz der Tiere gemäß § 44 BNatSchG sicherzustellen.

9. Bodendenkmalflecke Bei Erdgrünflächen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodendenkmalflecken gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

10. Störfällbetriebsbereiche Für Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind, sind im Zulassungsverfahren durch den Technischen Sachverständigen die Abstände zwischen Sachverständigen die angemessenen Abstände zu ermitteln und der Nachweis zu erbringen, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 BImSchG hervorgerufen wird.

11. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.

- 11.11 Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.

- 11.12 Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.

- 11.13 Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.

- 11.14 Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bestehenden Flächennutzungspläne und Bebauungspläne durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.: 5580/07, 5580/11, 5580/12, 5580/15, 5580/16, 5580/17, 5580/21 und 5600/05.