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 Aufbauhilfegesetz 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 2021 (BGBl. 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. NRW. S. 822).

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 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 Düsseldorfer Sortimentsliste.

Ausnahmsweise zulässig sind:
an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)
a) wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und
b) die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)
  a) wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und
  b) die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

Düsseldorfer 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) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-) Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	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 und Leitern
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 und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, 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 und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	4. Gartenmarktspezifische 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 Einfriedungen 4.2.2 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 und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen 6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge 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. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO)

In den Urbanen Gebieten sind bei der Errichtung neuer Wohngebäude 30 % der Wohnbauflächen so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb überbaubarer Flächen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig.

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

4.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen ist der höchstgelegene äußere Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudewand mit der oberen Dachhaut (auch dann, wenn dies kein Vollgeschoss ist).

4.2 Oberhalb der maximalen Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- technische 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 (Treppenräume) zu begehbaren Dachflächen 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 Treppenräume 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 je Geschoss
- nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m in einer Breite von jeweils bis zu 5 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:
- Fahrradabstellanlagen
- 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-, Friedhofs- 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 Verkehrslärm

8.1.1 Schalldämmaße der Außenbauteile
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 Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsstätten (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 nicht unterschritten wird.

8.1.3 Belüftung 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 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 oder Türen zu Aufenthaltsräumen einer Wohnung 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.

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

8.3 Tiefgaragen
Tiefgaragen 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 (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 Beschränkungen entfallen bei Büroräumen, Unterrichtsräumen, Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen im Sinne der DIN 4109, wenn die Tag-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

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

9.1 Pflanzgebote

a) Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A sind in einer Tiefe von (mindestens) 5 m mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubsträuchern mit 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 Stammbusch 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 Laubgehölzen mit Endwuchshöhen zwischen 1,5 bis 6 m zu bepflanzen. Je 150 m² der Pflanzgebotsfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung mit Stammumfang von 18 bis 20 cm als Hochstamm, Stammbusch 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 Laubsträuchern mit 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 Stammbusch 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) Veranstaltungsplatz
Es sind 10 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm als Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen. Die Standorte können der örtlichen Situation entsprechend angepasst werden. Der Pflanzabstand sollte 10 m betragen, von Baugrenzen sind Abstände von 6 m einzuhalten.

e) Ausnahmen für Zufahrten und Rettungswege
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 9.1 a-c) dürfen für erforderliche Zufahrten unterbrochen werden.
Die höchstzulässige Breite von Zufahrten je Baugrundstück beträgt in der Summe 15 % der Länge der Grenze zwischen Baugrundstück 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 strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern oder Rasenflächen 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 Pflanzgebot, die mit einem GFL-Recht belegten oder als Veranstaltungsplatz 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 Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

Sollte unter dem Veranstaltungsplatz eine Tiefgarage errichtet werden, muss diese nicht flächig begrünt werden. Hier gilt die Festsetzung 9.1 d.

9.4 Dachbegrünung

Einfach-intensive Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer artenreichen, standortgerechten Mischvegetation mindestens einfach-intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausnahmen
Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Die Nutzung von Dachflächen als Spiel- und Freizeitfläche ist ausnahmsweise zulässig, jedoch darf die nicht begrünte Grundfläche inklusive der gemäß Festsetzung Nr. 4.2 maximal zulässigen technischen Aufbauten 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Als Ausgleich ist je angefangene 150 m² nicht begrünte Dachfläche ein Laub- oder Nadelbaum III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm als Hochstamm, Stammbusch oder Solitär auf der zu begrünenden Dachfläche zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

9.5 Fassadenbegrünung
Geschlossene Fassaden oder Fassadenabschnitte, die fenster- und türenlos gestaltet sind und mindestens 4 m Breite bis zum oberen Abschluss der Fassadenfläche des obersten Vollgeschosses sowie einen natürlichen Bodenanschluss oder einen Bodenanschluss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.1 a, b oder c haben, sind flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an Rankkonstruktionen zu begrünen. Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je angefangene 2 m der Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

9.6 Feuerwehrzufahrten- und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche auch für Kinder) genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, 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 gemessen.

Für die Wuchsgrößen der anzupflanzenden Bäume gilt folgende Staffelung:
- Baum II. Ordnung, Endwuchshöhe > 10 m bis 20 m, zum Beispiel Feldahorn (h), Spitzahorn in Sorten, Hainbuche (h), Baumhasel, Gleditschie, Amberbaum, Hopfenbuche, Schnurbaum, Eberesche (h)
- Baum III. Ordnung, Endwuchshöhe > 5 m bis 10 m Felsenbirne, Kornelkirsche (h), Apfeldorn, Zierapfel in Sorten, Zierkirsche in Sorten, Berg-Kiefer

(h) = heimische Baumart

10. Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 13 a) und b), bb) und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an 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. Um Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen, können für Fensterverglasungen beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke oder farbige Folien verwendet werden; hilfreich sind auch eine Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenbau.
Eine Fassadenplanung ist gemäß den Vorgaben der Handlungsempfehlungen „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach in der bei Einreichung des Bauantrages aktuellen Fassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

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 fünfgeschossig 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. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

11.3 Nicht-Vollgeschosse
Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses sind bei Gebäuden mit maximal ein oder zwei zulässigen Vollgeschossen unzulässig.

Ab einer zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen ist maximal ein Geschoss oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses zulässig. Die Außenwände jedes Nicht-Vollgeschosses müssen von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 2 m zurückspringen.

11.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1 m, zulässig. Zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind ausnahmsweise Drahtgitterzäune und Mauern 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
- 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.

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 Kräne und andere Bauhilfseinrichtungen) 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 Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) 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 / Kittelbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

III. Kennzeichnung

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 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 § 9 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 Löschwasserversorgung 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, 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 „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).

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 Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden. Die Gebäude sind vor Abbruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Gün