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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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 Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m²
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis Nr. 7
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten mit Ausnahme von weniger als 80 Gästezimmern
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2 mit Ausnahme der unter zulässig aufgeführten Nachbarschaftsläden („Convenience Stores")
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 99 Betten beziehungsweise mehr als 79 Gästezimmern
- Anlagen für Verwaltungen
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

Gliederung des MU
- Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

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)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
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	3.1 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)	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
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	4.1 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 Gartenneinrichtungen 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, Motorraddfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Urbanen Gebiet (MU) ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

3.1 Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

3.2 Müllaufstellflächen sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) nur innerhalb von Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Dach- und Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

4.1 Die maximalen Gebäudehöhen (GH max) dürfen durch technische Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden. Technikaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

4.2 Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Unterbauung mit Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen ist bis 1,0 zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

6.1 Die zu den öffentlichen Straßen hin ausgerichteten Baugrenzen des Urbanen Gebiets dürfen z.B. durch Putzbalkone sowie durch Einrichtungen für die Fassadenberankung um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden. Die Summe der Überschreitungen darf insgesamt maximal eine Flächengröße von 85 % je Fassadenfront betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Fassadenflächen der Erdgeschossebene.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen innerhalb der unterirdischen Baugrenzen zulässig.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

7.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 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 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen 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.

7.2 Schutzmaßnahmen Verkehrslärm

7.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 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 die erforderliche Schalldämmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

7.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung 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.

7.2.3 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 Schalldämmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

7.2.4 Ausschluss von öffenbaren 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 öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

7.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.2.1 bis 7.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein 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.

7.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

7.3.1 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.

7.3.2 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.

7.3.3 Tiefgaragen sind über Dach der höchsten aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine andenweitige (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 NO_2 für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Dachbegrünung

8.1.1 Die im Plangebiet zulässigen Flachdächer sowie flach geneigten Dächer bis 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Folgende Vegetationsformen sind anzulegen und durch Instandhaltung und fachgerechte Pflege zu entwickeln:
- Dächer über dem I. und II. OG (sogenannte Microgärten): Gehölz-, Gräser- und Staudenbegrünung
- Dächer mit der Wandhöhe WH max. 57,9 m über NHN, die an der Seite zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen: Biodiversitätsdach, Sedum-, Kraut- und Staudenbegrünung
- Dächer mit der Gebäudehöhe GH max. 61,0 m über NHN oder höher: Biodiversitätsdach, niedrige Gehölze, Sedum-, Kraut- und Staudenbegrünung, ergänzende Elemente zur Erhöhung der Strukturvielfalt, wie beispielsweise Totholz und Steinhaufen.

8.1.2 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergraste 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 Photovoltaikanlagen.

8.1.3 Das Dachbegrünungssubstrat für die einfach intensive Dachbegrünung ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (vgl. Punkt IV. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.2 Tiefgaragenbegrünung

8.2.1 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 cm über Drainschicht aufweisen.

8.2.2 Für Pflanzungen von Bäumen I. und II. Ordnung ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen.

8.2.3 Das Begrünungssubstrat für die intensive Tiefgaragenbegrünung ist entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien vorzusehen (siehe Punkt IV. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.3 Fassadenbegrünung

8.3.1 Die mit FB1, FB2 und FB3 in der Planzeichnung gekennzeichneten, parallel hierzu oder in einem Winkel von 90 Grad zu dieser Kennzeichnung stehenden Fassadenabschnitte sind ab dem 1. Obergeschoss mit einer standortgerechten Bepflanzung aus Gerüstkletterpflanzen wandgebunden zu begrünen.

8.3.2 Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen an Rankhilfen zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Kletterpflanzen muss zwischen 60 cm und 100 cm betragen.

8.3.3 Das durchwurzelbare Substratvolumen muss je Fassadenabschnitt FB1 mindestens 2,70 m³, je Fassadenabschnitt FB2 mindestens 2,55 m³ und je Fassadenabschnitt FB3 mindestens 2,04 m³ betragen.

8.3.4 Um die Begrünungsfunktion dauerhaft zu sichern, ist eine Bewässerung mit Nährstoffversorgung vorzusehen.

8.3.5 Die technische Ausführung der Wandkonstruktion und der Kletterhilfen sowie die Pflanzenverwendung müssen mindestens den Anforderungen der FLL Fassadenbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe Punkt IV, Hinweise Fassadenbegrünung). Weitere Angaben enthält das Grünordnungskonzept.

8.4 Pflanzgebote

8.4.1 Innerhalb der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen der Urbanen Gebiete sind mindestens 6 Laubbäume I. Ordnung und 9 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Sofern diese Pflanzungen auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen erfolgen, ist die Festsetzung B.2.2 zu berücksichtigen.
Die Baumstandorte sind im Grünordnungskonzept gekennzeichnet und können in Anpassung an die örtliche Situation und die Ausführungsplanung in geringem Maße verschoben werden.

8.4.2 Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen der Urbanen Gebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Laubgehölzen, Stauden, Wiese oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Fahrradstellplätze, Lastenradstellplätze, Kinderspielgeräte und -flächen sowie Terrassenflächen.

8.5 Pflege und Erhalt

Die unter 8.1 bis 8.4 festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle jeglicher Art sind zu ersetzen.

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

9.1 Dachform

Im Urbanen Gebiet (MU) sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer und Flachdächer zulässig.

9.2 Dachaufbauten

Absturszsicherungen 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 Werbeanlagen

9.3.1 Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

9.3.2 Unzulässig sind Blink- und Wechsellicht- und Lauflichtanlagen sowie Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte Werbeanlagen.

9.3.3 Schriftzüge dürfen eine Schrifthöhe von 50 cm nicht überschreiten; Ober- und Unterlängen bleiben unberücksichtigt. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude darf 0,3 m² je laufendem Meter Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

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

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

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altastandort
Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf liegt das Plangebiet im Bereich des Altstandortes mit der Nummer AS 8780.
Der Altstandort wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

IV. Hinweise

Kampfmittel
Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Grünordnungskonzept
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungskonzept vor, das die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Begrünung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Einfriedungen und den Spielflächennachweis konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

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

Fassadenbegrünung
Die Fassadenbegrünung ist gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags eingeführten Fassung der „FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Baumpflanzungen
Bei der Baumauswahl sind die Baumliste im Grünordnungskonzept und die Zukunftsliste der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

Artenschutz
Rodungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist, von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Bei unumgänglichen Rodungen innerhalb der Schutzfrist ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Insbesondere sind die Gehölze vor der Fällung auf besetzte Vogelnester zu kontrollieren.

Urbane Sturzfluten und Starkregen
Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

Denkmalschutz
Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt und es muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher eine baurogelrofende archäologische Sachverhaltsermittlung und ggfs. eine daraus resultierende archäologische Baubegleitung erforderlich. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

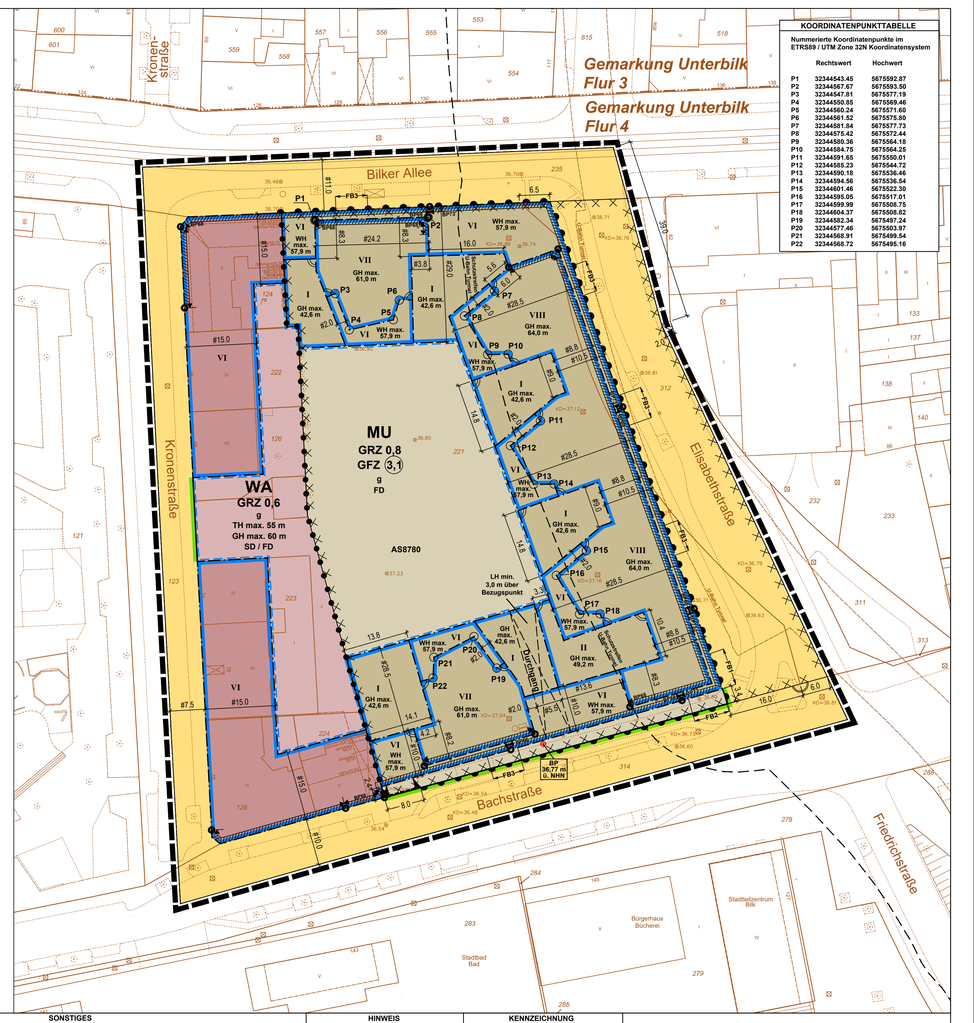
Erdbebenzone
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Das hier relevante Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Körperschall und Erschütterung
Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines U-Bahn-Tunnels. Teilweise befinden sich geplante Gebäude innerhalb des U-Bahn-Schutzstreifens. Durch den U-Bahnbetrieb können Erschütterungen und Körperschall, der sich in Festkörpern ausbreitet, auftreten.
Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen aus Erschütterung und Körperschall auf den Menschen einwirken und ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauung auf die U-Bahnanlagen entstehen.

Grundwasserverunreinigung
Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind gesonderte wasserrechtliche Betrachtungen im Zusammenhang mit der Grundwasserverunreinigung erforderlich. Vorhandene Sanierungseinrichtungen sind zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu verlegen.

V. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Bebauungsplan Nr. 5475/42 sowie der Bebauungsplan Nr. 5475/54.



KOORDINATENPUNKTTABELLE		
Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32N Koordinatensystem	Rechtswert	Hochwert
P1	32344543.45	5675592.87
P2	32344567.67	5675593.50
P3	32344547.01	5675577.19
P4	32344550.85	5675569.46
P5	32344560.24	5675571.60
P6	32344561.52	5675575.80
P7	32344581.84	5675577.73
P8	32344575.42	5675572.44
P9	32344580.36	5675564.18
P10	32344584.75	5675564.23
P11	32344591.65	5675560.01
P12	32344585.23	5675548.74
P13	32344590.18	5675536.46
P14	32344594.56	5675536.54
P15	32344601.46	5675522.30
P16	32344595.05	5675517.01
P17	32344599.99	5675508.75
P18	32344604.37	5675508.82
P19	32344582.34	5675497.24
P20	32344577.46	5675503.97
P21	32344568.91	5675499.54
P22	32344568.72	5675495.16

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: März 2022 — Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32 N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen (HST=170)

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze — Arkarde, Durchfahrt, offene Halle
Flurgrenze — Baum
Flurstücksgrenze — Geländehöhe in Meter über NHN (137.51)
Gebäudegrenze — Kanaldeckel
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) — Höhe Kanaldeckel in Meter über NHN (KD=36.78)
Unterirdische Bauwerke
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
unterirdische Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche	
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Urbane Gebiete	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze — z.B. II
Mindest- und Höchstmaß — z.B. III-IV
Grundflächenzahl — z.B. 0,8
Geschoßflächenzahl — z.B. 3,1
Baumassenzahl — z.B. 9,4
Maximal zulässige Gebäudehöhe — bezogen auf Meter über NHN — WH max.
Maximal zulässige Wandhöhe — GH max.
Lichte Höhe als Mindestmaß in Meter — LH min.

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) — z.B. TGa
Garagen (Ga)
Tiefgarage (TGa)
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — P
als Parkplatz vorgesehen
Garagengeschoss — Gg
Oberkante über — OK
Einfriedungsmauer gpf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) — erf. / zul.
Flachdach — FD
Satteldach — SD

SONSTIGES
Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — G
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — GFL
Durchgang im EG mit Angabe der Lichten Höhe als Mindestmaß bezogen auf Meter über NHN
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenverkehrsflächen
Fassadenbegrünung gemäß Nr. 8.3 der textlichen Festsetzungen — FB1

HINWEIS
Schutzstreifen U-Bahntunnel (nicht eingemessen)

KENNZEICHNUNG
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
z.B. Altstandort AS8780

VERMASSUNG
Geradheitszeichen
Rechtwinkligkeitszeichen
Parallelität
Nummerierte Koordinatenpunkte — z.B. P1

Angefertigt: Düsseldorf, den
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 ... 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 - 03/017
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ... nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
61/12 - B - 03/017
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 03/017
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/017
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragra