

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Gliederung des Mischgebiets (MI) (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Das festgesetzte Mischgebiet ist in die Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 gegliedert.

#### **1.2 In dem Teilgebiet MI 1 sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **1.3 In dem Teilgebiet MI 2 sind zulässig:**

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise können Wohngebäude zugelassen werden.**

#### **1.4 In dem Teilgebiet MI 3 sind zulässig:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe.

**Nicht zulässig sind:**

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Oberhalb des 1. Obergeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig.**

**1.5 In dem gesamten MI sind nicht zulässig:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**(§§ 16 bis 21a BauNVO)**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

**Im Plangebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen und ihrer Ein- und Ausfahrten bis zu 1,0 überschritten werden.**

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

**Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Wandhöhe in m ü. NN ist der obere bauliche Abschluss der Attika einschließlich ggf. erforderlicher Absturzsicherungen.**

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
**(§ 23 BauNVO)**

**3.1 Baulinien**

**a) Baulinien dürfen im Erdgeschoss durch Treppenräume und Eingangshallen auf max. 20 % der Fassadenlänge um max. 0,5 m überschritten sowie um 2,0 m unterschritten werden.**

**b) Baulinien dürfen durch Bauelemente, die der Fassadengliederung dienen (Gesimse, Dachvorsprünge etc.) um max. 0,4 m überschritten werden.**

**c) Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch untergeordnete Bauteile von nicht mehr als 0,6 m Tiefe überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.**

**d) Straßenseitig festgesetzten Baulinien dürfen oberhalb des 2. Obergeschosses um bis zu 1,0 m unterschritten werden.**

### **3.2 Baugrenzen**

- a) Baugrenzen dürfen im Erdgeschoss durch Treppenträume und Eingangshallen auf max. 20 % der Fassadenlänge um max. 2,0 m überschritten werden.
- b) Baugrenzen dürfen durch Bauelemente, die der Fassadengliederung dienen (Gesimse, Dachvorsprünge etc.) um max. 0,4 m überschritten werden.
- c) Baugrenzen dürfen durch Erker und Balkone sowie Altane von nicht mehr als 1,50 m Tiefe überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

In dem Baugebiet sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

### **5. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken in neu errichteten Feuerungsstätten nicht zulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine ausgenommen.

### **6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an sowie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 8 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

### Erforderliches Schalldämmmaß:

In der Planzeichnung gekennzeichneteter Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Büroräumen, in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ ) des Außenbauteils bei Wohnräumen, in dB
L 1 - L 2	66-70 dB(A)	IV	35	40
L 3 - L 4	66-70 dB(A)	IV	35	40
L 5 - L 6	66-70 dB(A)	IV	35	40
L 7 - L 8	66-70 dB(A)	IV	35	40

- 6.2 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebli. Außenlärmpegel 61-65 dB, erforderliche Schalldämmmaße erf.  $R'_{w,res}$  für Wohnräume 35 dB, erf.  $R'_{w,res}$  für Büroräume 30 dB).
- 6.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
- 6.4 Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Insbesondere bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist ein 1 bis 2-facher Luftwechsel / Std. erforderlich. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf.  $R'_{w,res}$ ) nicht beeinträchtigt wird.
- 6.5 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien zwischen den Punkten L 5 und L 6 stehen, sind in Wohnungen keine für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zulässig, welche ausschließlich mit Fenstern ausgestattet sind, die auf die Neubrückstraße weisen. Innerhalb des MI 2 sind in Wohnungen keine für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zulässig, welche ausschließlich mit Fenstern ausgestattet sind, die auf die Ratinger Straße weisen.
- 6.6 Ausnahmen von den zum Schutz vor Lärm getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständige (vgl. Ziff. 6.3) nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

## **6.7 Maßnahmen bei Tiefgaragen und Durchfahrten:**

- a) In dem MI-Gebiet sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten an den Wänden und Decken vollständig bis 20 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel aufweisen, d.h.  $\Delta L_{A, \alpha, \text{Str.}} \geq 8$  dB.
- b) Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen (vgl. 6.3) nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts sowie die Höchstwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 8.1 durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.
- c) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.
- d) Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten im MI 2 des festgesetzten Mischgebiets, die in Fassaden integriert sind, ist im Bereich bis 10 m neben der Toröffnung und bis einschließlich dem 3. Obergeschoss für Aufenthaltsräume eine ausreichende Belüftung sicher zu stellen, d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel / Stunde bei geschlossenen Fenstern und Türen.

Die notwendigen Luftansaugstutzen sind außerhalb des genannten Bereichs und in einem Mindestabstand von 5 m zu Tiefgaragenentlüftungen anzubringen. Für mögliche Luftansaugstutzen der Tiefgarage gilt Gleiches.

## **7. Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

- 7.1 Die durch Plansymbol als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Innerhalb der Teilfläche MI 2 des festgesetzten Mischgebiets sind mindestens 20 standortgerechte mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 20-25 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- 7.3 Innerhalb der Teilfläche MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser begrünter Flächen ist mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Baum (Stammumfang mind. 20-25 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.

- 7.4 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsschicht bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht (zuzüglich Drainschicht) fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

## 8. Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW)

- 8.1. Die äußere Gestaltung der Gebäude sowie der Werbeanlagen und Warenautomaten hat sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten und Instandsetzung an Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Straßenbild und insbesondere die denkmalwerten und erhaltenswerten Bauten Rücksicht zu nehmen.

### Hinweis:

Unter erhaltenswerten Bauten sind hier solche zu verstehen, die alleine oder im Zusammenhang das Altstadtbild prägen oder von besonderer städtebaulicher, insbesondere stadtgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

## 8.2 Fassaden

### 8.2.1 Gliederungsbreite der Fassaden

Die straßenseitigen Fassaden der Baukörper sind als architektonische Einheiten von solchen Breiten zu gliedern, wie es dem Erscheinungsbild des jeweiligen Straßenraumes gerecht wird. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine gestalterische Einheit der gesamten Fassade geschaffen bzw. gewahrt wird.

### 8.2.2 Türen und Fenster

Türen und Fenster sind im Breiten-/Höhenverhältnis so anzuordnen, dass die Fassadengliederung vertikal betont ist und die altstadttypische kleinteilige Maßstäblichkeit insgesamt gewahrt wird.

Schaufensteranlagen haben sich der vorgenannten Gliederung der Gesamtfassade unterzuordnen; sie sind nur im Erdgeschoss zulässig.

## 8.3 Materialien

- 8.3.1 Fassaden im Bereich der Neubrückestraße sowie der Liefergasse sind als Putzfassaden in möglicher Kombination mit Naturstein herzustellen. In der Rater Straße ist zusätzlich die Verwendung von Klinkern zulässig.

- 8.3.2 Nicht zulässig ist die Verwendung folgender Baustoffe und Konstruktionen:**
- 1. hochglänzende, spiegelnde oder intensivfarbene Wandverkleidungen und -anstriche**
  - 2. getönte, farbige und spiegelnde Verglasungen sowie Brüstungs- und Wandverkleidungen aus Kunststoff, Metall o. ä. Materialien**
  - 3. Wandverkleidungen aus poliertem Natur- und Betonwerkstein, glasierten Verblendern und Spaltplatten sowie aus Fliesen o. ä. Materialien**
  - 4. Fensterrahmenkonstruktionen aus glänzendem Aluminium oder aus glänzendem Kunststoff.**
- 8.4 Dachmaterialien für geneigte Dachflächen**  
Geneigte Dächer sind ausschließlich mit Dachpfannen oder Schiefer einzudecken und farblich auf die vorhandene historische Bausubstanz abzustimmen. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.
- 8.5 Dachaufbauten**  
Dachgauben sind nur in der unteren Dachgeschossebene zulässig. Um eine Dachflächenwirkung zu erhalten, sind nur Einzelgauben zulässig, die Summe der Breite darf die halbe Dachbreite nicht überschreiten. Dach-einschnitte sind straßenseitig unzulässig.
- 8.5.1 Die Traufe darf durch Dachgaubenkonstruktionen oder liegende Fenster nicht durchbrochen werden.**
- 8.6 Markisen und Vordächer**
- 8.6.1 Markisen dürfen straßenseitig nur im Erdgeschoss angebracht werden.**
- 8.6.2 Korbmarkisen und massive Vordächer sind unzulässig.**
- 8.7 Werbeanlagen**
- 8.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen, sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.**
- 8.7.2 Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m zu verwenden.**
- 8.7.3 Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen sind nur als nicht selbstleuchtende Schilder zulässig und dürfen eine Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten.**
- 8.8 Von den Festsetzungen 8.2 bis 8.4 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Gestaltung der baulichen Anlage auf das Straßenbild und insbesondere die denkmalwerten und erhaltenswerten Bauten Rücksicht nimmt.**

## **8.9 Einfriedungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einfriedungen mit Ausnahme der zum Schutz der Innenhofbereiche erforderlichen Toranlagen nicht zulässig.

## **8.10 Technikaufbauten**

Außerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit Höhenfestsetzungen definierten Kubaturen sind Technikaufbauten auf Flachdächern mit der Wirkung von Gebäuden nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,0 m über der darunterliegenden Flachdachfläche nicht überschreiten und um mind. 2,0 m von jeder Außenkante dieser Flachdachfläche zurückgesetzt sind. Dabei darf die Grundfläche der freistehenden Technikaufbauten 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Technikaufbauten auf geneigten Dachflächen mit der Wirkung von Gebäuden sind nicht zulässig.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **1. Luftverkehr**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sektors 33 der Querwindbahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 27. März 1999 (BGBl. I, Seite 530) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 -17 LuftVG festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe liegt 88,00 bei m ü. NN.

### **2. Denkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende eingetragene Denkmäler

- Land- und Amtsgericht (Altbau)
- Fassade Coelestinnerinnenkloster

### **3. Satzungen**

Weiterhin Gültigkeit behalten die Satzungen:

- Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39h BBauG
- Sanierungssatzung "Rheinuferstraße"

### **III. Hinweise**

#### **1. Archäologische Bodenfunde**

**Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein Westfalen (DSchG vom 11. Mai 1980 (GV NRW S. 226 / SGV NRW 224) in der jeweils gültigen Fassung), insbesondere auf die §§ 15 und 16, wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.**

#### **2. Kampfmittel**

**Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.**

#### **3. Überschwemmungsgefährdeter Bereich**

**Der Geltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Bei Versagen öffentlicher Hochwasserschutzanlagen, insbesondere der Deiche, kann im Hochwasserfall die Fläche des Plangebietes überschwemmt werden. Zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist dies bei baulichen Anlagen zu berücksichtigen (§ 31c Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).**

#### **4. Niederschlagswasserbeseitigung**

**Anfallendes Niederschlagswasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.**

#### **5. Pflanzmaßnahmen, Baumschutz**

**Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).**

**Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der B-Pläne im Gebiet der Stadt Düsseldorf sowie der DIN 18920 und RAS-LP 4.**

**Die Anpflanzung von Bäumen ist gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).**

**IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der**

**Bebauungsplan Nr.: 5477/98**