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 Nr. 64 S. 3316) , der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 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 2008 S.644).
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzung

1. Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete(GEe) (§ 8 i.V.. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der für Stellplätze festgesetzten Flächen und in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe in Meter (m) ist die gemittelte Höhenlage im Anschnitt Grundstücksgrenze / Verkehrsfläche maßgeblich.

4. Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
In den Baugebieten GEe 1 bis 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch Unterbauung mit Tiefgaragen bis 1,0 zulässig.

5. Dachaufbauten (§ 16 BauNVO und § 86 BauO NRW)
Die Grundfläche der technischen Dachaufbauten und Antennenanlagen darf 20 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. In diesen Bereichen sind ausnahmsweise Tiefgarageneinund -ausfahrten und Tiefgaragenzu- und ausgänge zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1.1. An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr.77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

8.1.2 Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz geforderl werden.

8.1.3 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 2 Abs. 7 i. V. m § 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderlichen $R'_{w,res}$) aufweisen.

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegel-bereich	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils Wohnräume	Büroräume
	dB(A)		dB	dB
L_1 - L_2	66 - 70	IV	40	35
L_4 - L_5	76 - 80	VI	50	45
L_{14} - L_1	66 - 70	IV	40	35
L_{11} - L_{12}	76 - 80	VI	50	45
L_{13} - L_{14}	66 - 70	IV	40	35
L_{10} - L_{11}	66 - 70	IV	40	35
L_{10} - L_{11}	66 - 70	IV	40	35
L_{12} - L_{13}	76 - 80	VI	50	45
L_{23} - L_{24}	66 - 70	IV	40	35
L_{23} - L_{22}	66 - 70	IV	40	35
L_{26} – L_{25}	66 - 70	IV	40	35
L_{27} - L_{21}	76 - 80	VI	50	45
L_{21} – L_{27}	66 - 70	IV	40	35
L_{27} – L_{27}	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

8.1.4 Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel /Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w,res) nicht beeinträchtigt wird.

8.1.5 In Fassadenabschnitten, die einen Lärmpegelbereich größer gleich IV gemäß DIN 4109 aufweisen, sind Fenster und Öffnungen von Aufenthaltsräumen von Betriebswohnungen nicht zulässig.

8.1.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8.2 Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen zulässig, wenn durch ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass eigene und umliegende nutzungen und ueoauge nicnt von urenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 In den GE$_e$-Gebieten und Versorgungsflächen ist ein Anteil von mind. 20 % jedes Baugrundstückes als Vegetationsfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen.
Je 150 qm der Vegetationsfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen oder alternativ je 250 qm ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden).

Hinweis:
Mittelgroßkronige Laubbäume sind z.B. Hainbuche, Amberbaum, Baumhasel, Feldahorn, schwächer wachsende Sorten von Spitzahorn oder Linde. Großkronige Bäume sind z.B. Platane, Stieleiche, Kaiser- Linde, Spitzahorn oder Esche. Dabei können die Begrünungsmaßnahmen gemäß 9.2 angerechnet werden.

9.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechend Festsetzung Nr. 9.1 zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 120 cm zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Auf unterbauten Grünflächen sind nur mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen.

9.3 Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist 1 hochstämmiger, groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen.

9.4 Die festgesetzten Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster so anzulegen, dass der begrünbare Fugenanteil mindestens 30% beträgt.

9.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten benötigt werden.

10. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

10.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ausnahmsweise können offene Metallzäune bis zu 2 m Höhe zugelassen werden.

10.2 Dachform
In allen Baugebieten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.

10.3 Dachaufbauten

10.3.1 Technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung und Antennenanlagen sind baulich einzuhausen und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen.

10.3.2 Antennenanlagen auf dem Dach sind nur zulässig, wenn sie mindestens 4 m gegenüber den einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade des obersten Geschosses zurückversetzt sind.

10.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachkante mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Zu den seitlichen Gebäudegrenzen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude darf 0,3 m² je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)
- und Kombinationen solcher Anlagen

II. Nachrichtliche Übernahme

Richtfunkstrecke

Es bestehen Bauhöhenbeschränkungen durch Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG.

III. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Archäologische Bodenfunde

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

3. Grundwasser

Die Grundwasserbeschaffenheit ist gekennzeichnet durch erhöhte Chrom-, Nitrat- und Nickelkonzentrationen. Der zentrale und östliche Bereich des Plangebietes liegt im Bereich der Grundwasserverunreinigung Bilk-West/ Südring.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Grund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen und dem Fehlen eines nahegelegenen oberirdischen Gewässers ist das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

5. Tiefbaumaßnahmen

Im Fall von geplanten Tiefbaumaßnahmen mit Bauwasserhaltung ist auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse sicherzustellen, dass die laufenden Maßnahmen zur Sanierung der Grundwasserverunreinigung nicht erschwert oder gar unmöglich gemacht und die Grundwasserverunreinigung in bisher nicht verunreinigte Bereiche vertagert wird. Dies ist durch entsprechende hydraulische und hydrologische Gutachten im Vorfeld nachzuweisen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 9.2 und 9.1 sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (61 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5275/16, 5275/024 und 5275/10.

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : November 2008

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
Gemarkungsgrenze — Wirtschafts- und Industriegebäude (X)
Flurgrenze — Garage (G)
Flurstücksgrenze — Arkade, Durchfahrt, offene Halle (A)
Gebäudegrenze — Baum
Mauer, Zaun, Bordkante usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiet	WS	
reines Wohngebiet	WR	
allgemeines Wohngebiet	WA	
besonderes Wohngebiet	WB	
Dorfgebiet	MD	
Mischgebiet	MI	
Kerngebiet	MK	
Gewerbegebiet	GE	
Industriegebiet	GI	
Sondergebiet	SO	
eingeschränktes Gewerbegebiet	GE e	

MASS DER BAUL: NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl I.S. 132)

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (1,0)
Baumassenzahl z.B. 9,0
Gebäudehöhe GH
Wandhöhe bezogen auf WH
Firsthöhe FH

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

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — z.B. St
als Parkplatz vorgesehen — P
Garagengeschoss — Ga
Oberkante über Straßenmindesthöhe über NN — ✳ 33,21
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Kommern gemessen
Firstrichtung
Satteldach SD
Flachdach FD
Dachneigung Dn
Pultdach PD
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) erf. / zul.
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) F. f. G.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut
Lichte Höhe LH
Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschrifftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. Mischwasserkanal Wasserleitung
Hinweis : Müllboxenstandplatz MB
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8 der textl. Festsetzung — L1 L2 L3
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Angefertigt: Düsseldorf, den 01.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Der Oberbürgermeister Vermessungs-u. Katasteramt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.01.2005 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 01.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 19.01.2005 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 04.04.2005. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 01.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 01.04.2009 beschlossen, seinen am 19.01.2005 gefassten Beschluss zu ändern. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 02.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 01.04.2009 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 6/13 vom 5.04.09 in der Zeit vom 13.04.09 bis einschließlich 04.06.2009 öffentlich ausgelegen. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 10.06.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen. (siehe Original) 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 04.05.2010 Oberbürgermeister	Der Beschluss des Rates vom 04.05.2010 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 22.05.2010 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 23 vom 02.06.2010 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden. 61/12 - B - 5275/023 Düsseldorf, den 04.06.2010 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5275/023 Nördlich Plockstraße

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 m