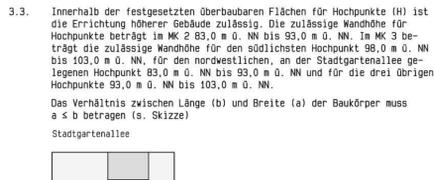


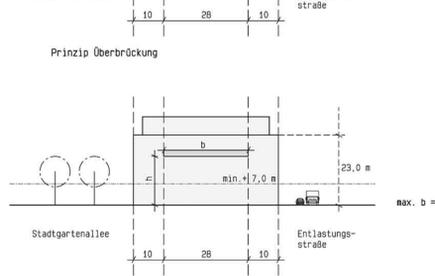
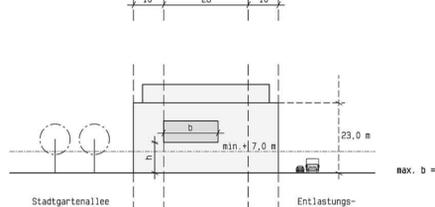
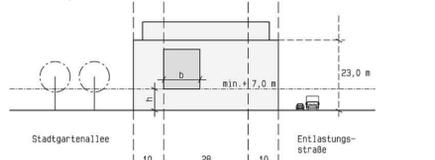
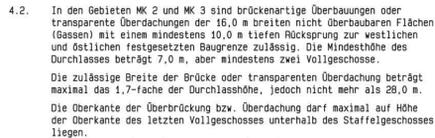
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (6981, I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (6981, I. S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (6981, I. S. 132) und der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (19 VW NRW S. 256 / SOV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (19 VW NRW S. 615). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

**I. Textliche Festsetzungen**  
1. **Art der baulichen Nutzung**  
1.1. Gliederung der Kerngebiete MK 1 bis MK 7 (§ 7 BauVO i.V.m. § 1 BauVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauBG)  
Im MK 1 bis MK 7 sind zulässig:  
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;  
b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;  
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;  
d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch nur mit Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Fassadenabschnitten bis zu Lärmschutzbereich IV.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
a) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.  
Unzulässig sind:  
a) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauVO;  
b) Vergnügungsbetrieben;  
c) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;  
d) Bordelle und damit vergleichbare Einrichtungen;  
e) Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.  
Im MK 2 ist zulässig:  
a) sonstiges Wohnen bis zu einer maximalen Geschossfläche von 30.000 qm unter der Voraussetzung, dass entweder der östlich vorgelagerte MK 3 Bereich in Lärm abschirmender Weise bebaut ist oder im MK 2 Doppel-Fassaden verwendet werden oder lärmgeschützte Grundrisse (z.B. durch Laubengangserschließung oder Verzicht auf Aufenthaltsräume mit Fenstern oder Öffnungen zur Ostfassade) realisiert werden. Von der Erfüllung einer dieser drei Voraussetzungen kann abgesehen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Einhaltung des Lärmpegels über IV gemäß DIN 4109 vor allem Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen gewährleistet wird (i.S.a. textl. Festsetzung Nr. 9.1).



3.3. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen für Hochpunkte (H) ist die Errichtung höherer Gebäude zulässig. Die zulässige Wandhöhe für Hochpunkte beträgt im MK 2 83,0 m o. NN, im MK 3 93,0 m o. NN, im MK 3 beträgt die zulässige Wandhöhe für den südlichen Hochpunkt 98,0 m o. NN bis 103,0 m o. NN, für den nordwestlichen, an der Stadtgartenallee gelegenen Hochpunkt 83,0 m o. NN bis 93,0 m o. NN und für die drei öbrigen Hochpunkte 93,0 m o. NN bis 103,0 m o. NN.  
Das Verhältnis zwischen Länge (b) und Breite (a) der Baukörper muss a > b betragen (s. Skizze)  
Stadtgartenallee  
Entlastungsstraße  
Proportionen Hochpunkt  
3.4. In den festgesetzten Wohngebieten MA 1 bis MA 4 sind oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses Staffelgeschosse mit einem Rücksprung umlaufend von mindestens 2,0 m und einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte ausgenommen.  
Oberhalb der zulässigen Staffelgeschosse dürfen keine technischen Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser errichtet werden. Ausnahmsweise kann von diesen Rücksprüngen abgesehen werden, sofern die Fläche des Geschosses nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§§ 23 und 18 BauVO i.V.m. § 86 BauVO NRW)**  
4.1. In den Gebieten MK 2 und MK 3 kann im Bereich der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) an einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der östlichen und westlichen festgesetzten Baulinie ausnahmsweise von den festgesetzten (Gassen-)Baulinien zurückweichen werden, sofern die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.  
4.2. In den Gebieten MK 2 und MK 3 sind brückenartige Überbauungen oder transparente Überdachungen der 16,0 m breiten nicht überbaubaren Flächen (Gassen) mit einem mindestens 10,0 m tiefen Rücksprung zur westlichen und östlichen festgesetzten Baugrenze zulässig. Die Mindesthöhe des Durchlasses beträgt 7,0 m, aber mindestens zwei Vollgeschosse.  
Die zulässige Breite der Brücke oder transparenten Überdachung beträgt maximal das 1,7-fache der Durchlasshöhe, jedoch nicht mehr als 28,0 m. Die Oberkante der Überbrückung bzw. Überdachung darf maximal auf Höhe der Oberkante des letzten Vollgeschosses unterhalb des Staffelgeschosses liegen.



Prinzip Überbrückung  
Prinzip Überdachung

5. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 19 und 21a Abs. 3 BauVO)**  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und die mit Geh- oder Fahrrchten zu belastenden Flächen mitzurechnen.  
In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten MA 1, MA 2 und MA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch die Grundfläche der Tiefgarage und ihrer Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

6. **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)**  
Im MK 2 wird die abweichende Bauweise „guz“ (Geschlossene Bauweise zugelassen). Es ist die geschlossene Bauweise zugelassen, d.h. dass an der seitlichen Grenze angebaut werden darf, aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen der BauVO NRW.  
7. **Anschluss der Baugelände an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**  
7.1. Kerngebiete MK 2 und MK 3  
Die überbaubaren Flächen der Kerngebiete MK 2 und MK 3 sind von der Parallelfahrbahn der Entlastungsstraße zu erschließen.  
7.2. Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie Allgemeine Wohngebiete MA 1 bis MA 4  
Die Kerngebiete MK 4 bis MK 6 sowie die Allgemeinen Wohngebiete MA 1 bis MA 4 sind mit insgesamt maximal acht Anschlüssen an die Planstraße A zu erschließen.

7.3. Von der überbaubaren Fläche der Kerngebiete MK 3 und MK 4 nördlich und südlich der Franklinbrücke kann jeweils einmalig je Kerngebiet mit einer Überbrückung bzw. Überführung in einer Breite von 10,0 m an die Franklinbrücke angeschlossen werden.  
8. **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)**  
8.1. Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbausträgers und des Entsorgungsträgers zu belasten.  
8.2. Die mit Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und des Entsorgungsträgers zu belasten.  
8.3. Die mit Plan mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.  
8.4. Entlang des im MK 5 mit GF bezeichneten Richtungsfelds, ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 2,5 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten.  
8.5. Die mit Plan mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
8.6. Die mit Plan mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.  
9. **Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauBG)**  
9.1. An Gebäudefronten, die entlang durch Nummerierung und Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien/Nutzungsgrenzen gebaut werden, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen errichtet werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:  
a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauVO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmwerten L1 - L72 folgende Schalldämmmaße aufweisen:  
Erforderliche Schalldämmmaße

Abchnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf.R'w,res des Außenbereichs dB(A)	Erf.R'w,res des Außenbereichs dB(A)
L1 - L2	75 - 80	VI	50	45
L2 - L3	71 - 75	V	45	40
L3 - L4	76 - 80	VI	50	45
L4 - L5	71 - 75	V	45	40
L5 - L6	76 - 80	VI	50	45
L6 - L7	71 - 75	V	45	40
L7 - L8	71 - 75	V	45	40
L8 - L9	76 - 80	VI	50	45
L9 - L10	71 - 75	V	45	40
L10 - L11	71 - 75	V	45	40
L11 - L12	66 - 70	IV	40	35
L12 - L13	71 - 75	V	45	40
L13 - L14	71 - 75	V	45	40
L15 - L16	66 - 70	IV	40	35
L16 - L17	71 - 75	V	45	40
L17 - L18	71 - 75	V	45	40
L18 - L19	76 - 80	VI	50	45
L19 - L20	71 - 75	V	45	40
L20 - L21	66 - 70	IV	40	35
L21 - L22	71 - 75	V	45	40
L22 - L23	66 - 70	IV	40	35
L23 - L24	71 - 75	V	45	40
L24 - L25	66 - 70	IV	40	35
L25 - L26	71 - 75	V	45	40
L27 - L28	71 - 75	V	45	40
L28 - L29	66 - 70	IV	40	35
L29 - L30	71 - 75	V	45	40
L30 - L31	66 - 70	IV	40	35
L31 - L32	71 - 75	V	45	40
L32 - L33	66 - 70	IV	40	35
L33 - L34	71 - 75	V	45	40
L34 - L35	66 - 70	IV	40	35
L35 - L36	71 - 75	V	45	40
L36 - L37	66 - 70	IV	40	35
L37 - L38	71 - 75	V	45	40
L38 - L39	66 - 70	IV	40	35
L39 - L40	71 - 75	V	45	40
L40 - L41	66 - 70	IV	40	35
L41 - L42	71 - 75	V	45	40
L42 - L43	66 - 70	IV	40	35
L43 - L44	71 - 75	V	45	40
L44 - L45	66 - 70	IV	40	35
L45 - L46	66 - 70	IV	40	35
L46 - L47	66 - 70	IV	40	35
L47 - L48	66 - 70	IV	40	35
L48 - L49	66 - 70	IV	40	35
L49 - L50	66 - 70	IV	40	35
L50 - L51	66 - 70	IV	40	35
L51 - L52	66 - 70	IV	40	35
L52 - L53	66 - 70	IV	40	35
L53 - L54	66 - 70	IV	40	35
L54 - L55	61 - 65	III	35	30
L55 - L56	66 - 70	IV	40	35
L56 - L57	66 - 70	IV	40	35
L57 - L58	66 - 70	IV	40	35
L58 - L59	71 - 75	V	45	40
L59 - L60	66 - 70	IV	40	35
L60 - L61	66 - 70	IV	40	35
L61 - L62	66 - 70	IV	40	35
L62 - L63	66 - 70	IV	40	35
L63 - L64	71 - 75	V	45	40
L64 - L65	66 - 70	IV	40	35
L65 - L66	66 - 70	IV	40	35
L66 - L67	66 - 70	IV	40	35
L67 - L68	71 - 75	V	45	40
L68 - L69	66 - 70	IV	40	35
L69 - L70	66 - 70	IV	40	35
L70 - L71	66 - 70	IV	40	35
L71 - L72	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III.  
(maßgl. Außenlärmpegel 61 - 65 dB (A), erf. R'w,res Büroräume 30 dB, erf. R'w,res Wohnräume 35 dB).

c) Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.  
d) Zusätzlich ist in den Allgemeinen Wohngebieten MA 1 bis MA 4 für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume, die nur Fenster in den Bahnlärm ausgesetzten Fassaden haben, bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.  
f) Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzanforderung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schallschabsorption DLa > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

g) Die in der Planschicht gekennzeichnete Lärmschutzwand muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung von DLR > 24 dB und beidseitig eine Schallschabsorption DLa > 8 dB gemäß der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) aufweisen.

9.2. Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder anliegenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unzulässige Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzüberschreitungen gemäß 22. BlmSchV betroffen sein werden.  
9.3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm  
9.3.1. Im MA 3 und MA 4 sind in Gebäudeseiten, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen innerhalb der Kreisabschnitte errichtet werden, offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.  
9.3.2. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 9.3.1. zugelassen werden, soweit durch Vorlage eines qualifizierten und prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.  
9.3.3. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm und ihre Wirksamkeit im Einzelfall durch Vorlage eines prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen zu erbringen.  
10. **Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG i.V.m. mit § 86 BauVO NRW)**  
10.1. In den MA-Gebieten gilt:  
10.1.1. Begrünung nicht überbaubar Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² der nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbau mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Alternativ ist je angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein grobkroniger Laubbau mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3.) zu entnehmen. Vorhandene erhaltenwertige Bäume werden auf die nachzuweisen- den Baumplantagen angerechnet.  
10.1.2. Tiefgaragenbegrünungen  
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumplantagen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen; das durchzuverarbeitete Substratvolumen muss mind. 50 cm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.1.1. intensiv zu bepflanzen - mit der Ausnahme, dass nur mittelkronige Laubbäume zulässig sind.  
10.1.3. Dachbegrünungen  
Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutz- technische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belüftungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.  
10.1.4. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist in Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.  
Bei der Anlage von 2 Längsparkern bzw. 5 Senkrechtparkern entlang privater Verkehrsflächen ist ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.  
10.2. In den MK-Gebieten gilt:  
10.2.1. Begrünung nicht überbaubar Grundstücksflächen  
In den Kerngebieten MK 4, MK 5, MK 6 und MK 7 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubstrüchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen. Je 250 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist ein grobkroniger Laubbau mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Die zulässigen Baumarten sind der Pflanzenliste (10.3.) zu entnehmen.  
10.2.2. Tiefgaragenbegrünungen  
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen in MK 1 sowie MK 4 bis MK 7 ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumplantagen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen; das durchzuverarbeitete Substratvolumen muss mind. 50 cm je Baumstandort betragen. Die Vegetationsflächen sind entsprechend den Festsetzungen lt. Pkt. 10.2.1. intensiv zu bepflanzen.  
Im MK 6 und MK 7 müssen die Dächer von Garagen eine Bodensubstratschicht von mindestens 30 cm (zusätzlich Drainschicht) erhalten.  
Im Kerngebiet MK 7 ist westlich des festgesetzten Gehrechts eine Baumreihe mit mindestens 12 Gleditschien mit Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Im Bereich dieser Baumplantagen muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 80 cm (zusätzlich Drainschicht) betragen.  
10.2.3. Dachbegrünungen  
Flache sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) sind, soweit brandschutz- technische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit sie nicht Belüftungszwecken dienen, mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen; von der Festsetzung ausgenommen bleiben alle Dächer über einer Wandhöhe > 6,0 m o. NN. Die Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm stark sein. Bei Staffelgeschossen findet lediglich eine Begrünung des obersten Daches in extensiver Form statt, so dass die darunterliegenden Dächer als Dachterrasse ausgebildet werden können.  
10.2.4. Begrünung von oberirdischen Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu bepflanzen; dabei ist in Regelfall für je 4 - 5 Stellplätze ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.  
Bei der Anlage von 2 Längsparkern bzw. 5 Senkrechtparkern entlang privater Verkehrsflächen ist ein grobkroniger Laubbau (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.  
10.3. **Zulässige Baumarten**  
**Mittelkronige Laubbäume**  
Acer campestre (in Sorten), Feldahorn  
Acer platanoides 'Emerald Queen', Spitzahorn, schmalkrönig  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Fraxinus ornus, Blütenesche  
Gleditsia triacanthos 'Skyline', Gleditsie  
Malus (in Sorten), Zierapfel  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aria, Mehlbeere  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere  
Tilia cordata 'Greenspire', Stadtlinde

**Grobkronige Laubbäume**  
Acer platanoides, Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Fesculus x carnea 'Britoli', Scharlach-Robkastanie  
Fraxinus excelsior, Esche  
Platanus x acerifolius, Platane  
Quercus cerris, Zerreiche  
Quercus frainetto, Ungarische Eiche  
Quercus petraea, Traubeneiche  
Quercus robur, Stieleiche  
Sophora japonica, Schurbaum  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia pallida, Kaiserlinde

10.4. Die unter Punkt 10.1. bis 10.2. festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.  
11. **Gestaltung (§ 86 BauVO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)**  
11.1. Einfriedigungen  
In den MK-Gebieten MK 1, 2 und 3 sind Einfriedigungen (zum Beispiel Zäune, Hecken, Mauern) nicht zulässig.  
In den Baugebieten MA 1 bis MA 4 und MK 4 bis MK 7 sind als Einfriedigung Mauern oder Hecken in einer Höhe bis zu 1,5 m bezogen auf die jeweils angrenzende überkante öffentlicher oder privater Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig.  
11.2. Dachform  
In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 bis MK 7 und den Wohngebieten MA 1 bis MA 4 sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.  
11.3. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten  
Technische Aufbauten sind baulich einzuhausen.

**II. Nachrichtliche Übernahmen**  
1. **Flugsicherung**  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgebiet (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (6981, I. S. 698) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- und genehmigungs- freie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftfahrtamt bei 105,8 m o. NN südlich der Franklinbrücke und 101,0 m o. NN nördlich der Franklinbrücke.  
Gemäß § 18a LuftVG dürfen Bauten nicht errichtet werden, wenn sie zu Störungen /Flugsicherungstechnischer Anlagen, beispielsweise durch Metallfassaden, führen. Dies ist im Baugenehmigungs- bzw. Baunauzeigungsverfahren zu prüfen.  
Das Gebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauwerke, die eine Höhe von 72,0 m o. NN überschreiten, sind nach § 18a LuftVG über die Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) der DFS Deutsche Flugsicherung vorzulegen. Gegen solche Bauvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind durch eine entsprechende Gestaltung der Fassaden Störungen der Radaranlage durch Reflexionen auszuschließen.

2. **Richtfunkstrecken**  
Über das Plangebiet verlaufen vier Richtfunkstrecken.  
III. **Hinweise**  
1. **Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a LWG)**  
Das anliegende Niederschlagswasser wird ortsam im Sinne des § 51a Abs. 1 LWG im Restsystem beseitigt.  
2. **Rückstauebene**  
Die jeweilige Straßenoberkante am Anschlusspunkt bildet die Rückstauebene. Sie darf an keiner Stelle unterschritten werden.  
3. **Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdgrünflächen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodendenkmalen gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

4. **Grundwasser**  
Der höchste Grundwasserstand ist mit 30,5 m - 32,5 m o. NN festgestellt.  
5. **Mischwasserkanal Franklinstraße**  
Beiderseits der Kanals des vorhandenen Mischwasserkanals Franklinstraße (GFL und GFL) ist ein Schutzstreifen von 5,0 m freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens ist eine Überbauung sowie eine Lastabtragung anderer Baukörper ausgeschlossen. Eine Überschreitung über 37,5 m o. NN ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der Sammler den zusätzlichen Lasten standhält. Die Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.  
IV. **Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauBG)**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher gültigen Fluchtlinien-/Bebauungspläne aufgehoben. Hiervon betroffen sind die folgenden Fluchtlinien-/Bebauungspläne:  
Nr. 5579/43  
Nr. 5577/14  
Nr. 5577/15

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluss des Planverfahrens.  
Düsseldorf, den 06.07.2009  
Der Oberbürgermeister  
Vermessungs- und Liegenschaftsamt  
Im Auftrag  
[Unterschrift]

PLANUNTERLAGE: Stadtgründkarte und Angaben aus den Kataster  
Stand der Planunterlage: Juni 2008

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Benutzungsgrenze	Flurgrenze	Baulinie
Flurgrenze	Flurstücksgrenze	Baugrenze
Gebäudegrenze	Gebäudegrenze	Sträßengrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	Garage	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / unter-schiedl. Maß
Bundesstraße mit Nummer	Offene Durchfahrt, offene Halle	
Landstraße mit Nummer	Baum	
Kreisstraße mit Nummer		

Wenn die Sträßengrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen worden.

Angefertigt: Düsseldorf, den 21.05.09  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsaamt  
Im Auftrag  
[Unterschrift]

Für die Richtigkeit der Planunterlage und des Zeichnerischen Darstellung:  
[Unterschrift]  
Obvl Rolf Töpfer

BEGRÜNZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet sonderes Wohngebiet Dorfgeliet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (6981, I. S. 132) Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschossflächenzahl z.B. 0,9 Baumstammzahl z.B. 9,0 Zahl der Vollgeschosse Höchststetze z.B. IIII zwingend z.B. IIII Gebäudehöhe maximal Wandhöhe zwingend (bezogen auf NN)	Geschlossene Bauweise Abweichende Bauweise Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat an 31.05.2009 beschlossen, seinen am 20.02.2002 gefassten Beschluss zu ändern.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat an 31.05.2009 beschlossen, seinen am 20.02.2002 gefassten Beschluss zu ändern.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat an 31.05.2009 beschlossen, seinen am 20.02.2002 gefassten Beschluss zu ändern.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat an 31.05.2009 beschlossen, seinen am 20.02.2002 gefassten Beschluss zu ändern.

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St)	z.B. Fußgängerbereich	Elektrizität (Umspanwerk)	Gehverbindung/Geh- und Fahrradverbindung	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Fläche für Außen-gastronomie
Tiefgarage (Tg)	Sattelplatz	Arcade, Durchfahrt u.ä. Überbaut	G/GF		
Zufahrten/Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	Flachdach	LH			
als Parkplatz vorgesehen	Pultdach	PD			
Garagegeschoss	Dachneigung	DN			
Oberk					