

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 Planungsverfahren 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. 486) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau 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).

**1. Textliche Festsetzungen**

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

**1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO, §§ 6 BauNVO NRW)**

**2.1 Gebäudehöhen**  
Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) gilt die Oberkante des jeweiligen Gebäudes an seiner höchsten Stelle.

**2.2 Technikaufbauten**  
Auf maximal 20% der Grundfläche kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) durch technische Aufbauten um bis zu 2,5m zugelassen werden.

**3. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 21 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein allseitig geschlossener Verbindungsgang zu dem auf dem Flurstück Nr. 162 der Flur 7, Gemarkung Heerdt gelegenen Gebäude zulässig. Die maximale Breite dieses Verbindungsganges darf 4,5 m nicht überschreiten. Seine maximale Höhe darf eine Geschosshöhe nicht überschreiten. Bei unterschiedlichen Höhen der beiden angeschlossenen Geschosse kann das höhere Maß zugrunde gelegt werden. Unterhalb dieser baulichen Anlage ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m freizuhalten.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO und § 88 BauNVO NRW)**

**5.1** Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind auch außerhalb der vorgeannten Flächen zulässig.

**5.2** Garagen sind ausschließlich als Tiefgaragen zulässig. Diese sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind auch außerhalb der vorgeannten Flächen zulässig.

**6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**6.1** Die mit GFL1 bezeichnete Fläche (Privatstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, der Anlieger und für Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

**6.2** Die mit GFL2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Auf diesen Flächen ist eine Überbauung und Bepflanzung nicht zulässig.

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**7.1 Lärm**  
Als Mindestanforderung für alle Fassaden im Plangebiet gilt die Lärmpegelrichtlinie III (maßegeb). Außenraumpiegel  $L_{eq} = 55$  dB (A), erf.  $R_{w,eq}$  für Wohnräume 35 dB, erf.  $R_{w,eq}$  für Büroräume 30 dB gemäß 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.

**7.2 Luft**  
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen sind dann zulässig, wenn über ein mikroklimatisches Ausbreitungsgerüst (z.B. MISKAM) nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV beeinträchtigt werden.

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

**8.1** Pflanzgebotfläche  
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot ist als Grünfläche wie folgt anzulegen:

- Je 50 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 schmal- oder mittelgrobkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es sind Baumarten mit Bedeutung für die heimische Fauna zu wählen.
- 70 % der Fläche sind mit blüten- oder fruchttragenden Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 30 % der Fläche sind mit niedrigen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen.

**8.2** Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen im GE-Gebiet sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere baurechtlich zulässige Verwendung benötigt werden. Je angefangene 350 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelgrobkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 18 – 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es sind Baumarten mit Bedeutung für die heimische Fauna zu wählen.

**8.3** Begrünung der oberirdischen Stellplätze  
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein mittelgrobkroniger Laubbaum einer Baumart mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es sind Baumarten mit Bedeutung für die heimische Fauna zu wählen. Die unversegelte Baumscheibe muss mindestens 10m<sup>2</sup> je Baumstandort betragen.

**8.4** Tiefgaragenbegrünung  
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut oder für eine andere baurechtlich zulässige Verwendung benötigt werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß Punkt 8.1, 8.2 und 8.3 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. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen (siehe Punkt IV, Abschnitt „Begrünung von Tiefgaragen und Dächern“).

**8.5** Dachbegrünung  
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis einschließlich maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungsubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen (siehe Punkt IV, Abschnitt „Begrünung von Tiefgaragen und Dächern“).

**8.6** Fassadenbegrünung  
Fassadenflächen mit einer Ausrichtung nach Südwesten sind bis 3 m über der jeweils angrenzenden Geländeoberkante zu mindestens 30% zu begrünen.

**9. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauNVO NRW)**

Werbeanlagen 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.

Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrichelte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

**10. Nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**Wasserschutzzone**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

**Luftverkehr**  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Für Vorhaben innerhalb des Plangebietes beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 33,70 m ü. NN.

**11. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

**Bodenverunreinigungen**  
Aufgrund der Auffüllungen ist der Bereich der Altablagung mit der Katastrnummer AA 39 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zusätzlich ist innerhalb dieser Altablagung eine Altlast gekennzeichnet. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

**12. Hinweise**

**Archäologische Bodenfunde**  
Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

**Kampfmittel**  
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Beim Fund von Kampfmitteln sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehr zu benachrichtigen. Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

**Leitungen**  
Die Schutzanweisung „Hinweise zum Schutz von erdverlegten Versorgungsanlagen“ der Stadtwerke Düsseldorf AG ist zu beachten. Außerdem ist zu beachten, dass sich außer Betrieb befindliche, nicht dokumentierte Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Düsseldorf AG im Planungs- und Baubereich befinden können. In diesem Fall ist Kontakt mit der Abteilung 151 – Entstörung und Inspektion der Stadtwerke aufzunehmen. Trennungen von vorhandenen Netzanschlüssen müssen rechtzeitig vor der Baufeldreimachung beantragt werden.

**Grundwasser**  
Die Grundwasserflurabstände sind äußerst gering. Sie liegen zeitweise deutlich weniger als 1 Meter unterhalb und an einigen Stellen sogar knapp oberhalb der momentanen Geländeoberkante. Für geplante Grundwasserbewässerungen im Plangebiet (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahme, etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt zu beantragen. Der Umfang des jeweiligen Wasserrechtsantrags sollte frühzeitig mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt werden. Im Rahmen des Wasserrechtsantrags für eine Bauwasserhaltung oder eine sonstige Grundwasserentnahme ist der Nachweis (u.a. anhand von hydraulischen und hydrogeologischen Gutachten) zu erbringen, dass durch die Grundwasserentnahme nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu besorgen sind oder erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen vermieden werden können. Außerdem ist die schadhafte Ableitung des geförderten und genutzten Grundwassers darzustellen.

**Begrünung von Tiefgaragen und Dächern**  
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 8.4 und 8.5 sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

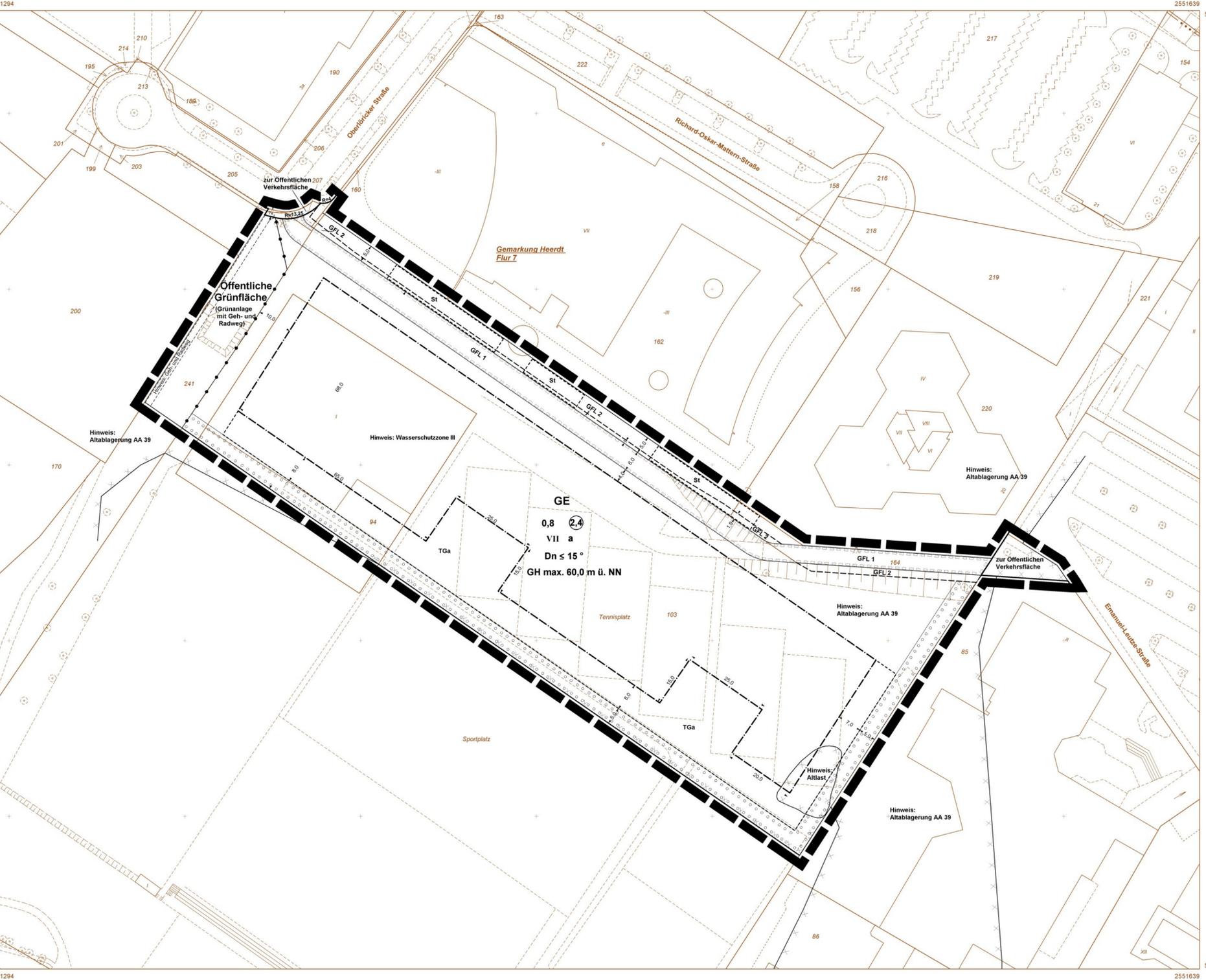
**Löschwasser**  
Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge (3.200/min) kann aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke bereit gestellt werden. Die Bereitstellung der für diesen Objektschutz erforderlichen Löschwassermenge ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären.

**Feuerwehraufstellflächen**  
Sämtliche Baum- und Gehölzpflanzungen sind mit der Feuerwehr abzustimmen, um im Umfeld notwendiger Feuerwehraufstellflächen Hindernisse (z.B. für die Benutzung der Drehleiter) auszuschließen.

**Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst.

Betroffen sind

- der Fluchtlinienplan Nr. 5178/11 vom 05.04.1940,
- der Durchführungsplan Nr. 5178/26 vom 25.09.1961,
- die Bebauungspläne Nr. 5178/32 vom 26.11.1966, 5179/09 vom 20.08.1983, 5179/12 vom 22.02.2002, 5179/04 vom 29.07.1972.



PLANUNTERLAGE	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES			
<p>Stand der Planunterlagen: Mai 2010</p> <p>Legende: Gauß-Krüger Netz 77</p> <p>Kennlinie (Stadtgrenze) --- Wohngebiete mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer</p> <p>Flurgrenze --- Wirtschafts- und Industriegebiete</p> <p>Flurstücksgrenze --- Garage</p> <p>Gebäudegrenze --- Arkade, Durchfahrt, öffentliche Halle</p> <p>Haus, Zaun, Bordsteine usw. --- Bundesstraße mit Nummer B 228</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Strassenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger</p> <p>Verkehrflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Strassenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze anzuwenden.</p>	<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Kleinstablagegebiet WS</p> <p>reines Wohngebiet WR</p> <p>allgemeines Wohngebiet WK</p> <p>besonderes Wohngebiet WO</p> <p>Dorfgebiet MD</p> <p>Mischgebiet MI</p> <p>Kerngebiet MK</p> <p>Gewerbegebiet GE</p> <p>Industriegebiet GI</p> <p>Sondergebiet SO</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B. III</p> <p>zwingend z.B. IV</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 0,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,0</p> <p>Gebäudehöhe maximal z.B. GH max.</p> <p>Wandhöhe bezogen auf NN z.B. PH</p>	<p>offene Bauweise o</p> <p>geschlossene Bauweise g</p> <p>abweichende Bauweise a</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig e</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig d</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ee</p> <p>nur Hausgruppen zulässig hh</p>	<p>z.B. Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (Tga) Zufahren, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschichtung als Parkplatz vorgesehen Garagemassnahme</p> <p>Oberrante über Strassenhöhen über NN</p> <p>Die Ausrandungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>Festrichtung Satellitdäch Flachdach Dachneigung Putzdach Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Fläche für den Garagenbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu erhaltende Bäume</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.ä. überhalb Lichte Höhe</p> <p>Nachträglich übernommen: vortr., Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet: ggf. mit Schutzzeichen z.B. FG = Ferngasleitung</p> <p>oberirdisch unterirdisch</p> <p>Multifunktionsstandplatz zu erhaltende Bäume</p> <p>Hinweise:</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich übermäßig hohen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3a BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p>			
<p>Angefragt: Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am ... ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p>	<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ... nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am ...</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ... von ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ... von ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... bezüglich Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom ... und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind im Düsseldorfer Amtsblatt vom ... gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.</p>
<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- u. Liegenschaftsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>61/12 - B - 5179/015 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf

# Bebauungsplan Nr. 5179/015

## Erweiterung Seestern II

Maßstab 1 : 500