

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).

I. 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,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Einzelhandelsbetriebe.**

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 86 BauO 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 Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 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 4,5m 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 4,5m freizuhalten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 86 BauO NRW)

5.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze 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 vorgenannten 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 Lärmpegelbereich III (maßgebli. Außenlärmpegel 61 - 65 dB (A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ 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 mikroskaliges Ausbreitungsgutachten (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 BauO NRW)

8.1 Pflanzgebotsfläche

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

- Je 50 m² ist mindestens 1 schmal- oder mittelgroßkroniger 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 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelgroßkroniger 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.

Die für die Feuerwehrumfahrt und - Aufstellflächen zu befestigenden Flächen sind in Schotterrasen anzulegen.

8.3 Begrünung der oberirdischen Stellplätze

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze ist je 4 Stellplätze ein mittelgroßkroniger 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 unveriegelte Baumscheibe muss mindestens 10 m² je Baumstandort betragen.

Oberirdische Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30% verfügen, sofern es aufgrund der Nutzung nicht zu Konflikten mit dem Boden- und Grundwasserschutz kommen kann.

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 m³ 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 Dachbegrünungssubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen (siehe Punkt IV, Abschnitt „Begrünung von Tiefgaragen und Dächern“).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.

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 BauO 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,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

II. Nachrichtliche 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 Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 83,70 m ü. NN.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bodenverunreinigungen

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

IV. 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 Netzanschlussleitungen müssen rechtzeitig vor der Bau-feldfreimachung beauftragt 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 Grundwasserbenutzungen im Plangebiet (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen während der Baumaßnahme, etc.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt zu beantragen. Der Umfang des jeweiligen Wasserrechtsantrages sollte frühzeitig mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt werden. Im Rahmen des Wasserrechtsantrages für eine Bauwasserhaltung oder eine sonstige Grundwassernutzung ist der Nachweis (u.a. anhand von hydraulischen und hydrogeologischen Gutachten) zu erbringen, dass durch die Grundwassernutzung nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu besorgen sind oder erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen vermieden werden können. Außerdem ist die schadlose Ableitung des gefördert 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 (3.200l/min) kann aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke bereit gestellt werden. Die Bereitstellung der für den 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.

V 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 überlagert. 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.