

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 9) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Ausschließlich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 9 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- c) Ausschließlich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 9 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- d) nicht störende Handwerksbetriebe
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- f) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, WA 4 bis WA 8 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- g) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- h) Anlagen für Verwaltungen
- i) Gartenbaubetriebe
- j) Tankstellen
- k) Anlagen für sportliche Zwecke

**1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 bis GEe 5)
(§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- b) Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- c) Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- d) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 und GEe 5 Schank- und Speisewirtschaften

Ausschließlich im Erdgeschoss des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 5 zulässig sind:

- e) Einzelhandelsbetriebe, die nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Düsseldorfer Sortimentsliste* handeln (Nr. 3 bis 7)
- f) Nachbarschaftsläden (Convenience Stores)
- g) Kioske

*

Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften 	<p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) 3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge, Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
<p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 persönlicher Bedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 	<p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Gartenbedarf <ul style="list-style-type: none"> 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen <ul style="list-style-type: none"> 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser 4.3 Garten und Balkonmöbel <p>5. Möbel</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und -maschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper, Lampen

2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)	6. Fahrzeuge
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger
2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren	6.2 KFZ-Teile und -Zubehör
2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	6.3 Boote und Zubehör
2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kom- munikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	

Ausnahmsweise zulässig sind:

- h) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**
- i) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Unzulässig sind:

- j) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 Einzelhandelsbetriebe**
- k) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 Schank- und Speisewirtschaften**
- l) Tankstellen**
- m) Vergnügungsstätten**
- n) Lagerplätze und Lagerhäuser**
- o) Bordelle, bordellartige Einrichtungen sowie Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder ihrer Befriedung anbieten.**

1.3 Kerngebiete (MK 1 und MK 2) (§ 7 i.V.m. § 1 BauNVO)

Hinweis:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ bezieht sich auf die an der Hans-Günther-Sohl-Straße gelegenen und den angrenzenden Kerngebieten - Bebauungsplan Nr. 5778/35 - zugeschlagenen Grundstücksflächen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der des angrenzenden und z.T. überlagerten Bebauungsplans Nr. 5778/35.

**1.4 Sondergebiet Gastronomie (SO - Gastronomie)
(§ 11 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Zulässig sind:

Gastronomiebetriebe mit untergeordneten Veranstaltungsräumen und / oder untergeordneten, zum selben Betrieb gehörenden Büro- und Konferenzräumen

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Ergänzend zu den in den zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahlen gilt für die Bebauung unter Anrechnung der unterirdischen Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO folgendes:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sowie für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 9 gilt eine Grundflächenzahl von 0,9. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 und den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 gilt entsprechend eine Grundflächenzahl von 1,0.

Zusätzlich gilt:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 dürfen Gebäude und Gebäudeteile oberhalb der Geländeoberfläche eine Grundfläche von 1.500 m² nicht überschreiten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 beträgt die zulässige Länge einer Gebäudeseite maximal 60 m.

**3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 22 bis 23 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

In den mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 sind auskragende Erker, Balkone oder Altane bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Breite von 50 % der jeweiligen Außenwand an der straßenabgewandten Seite zulässig. In ihrer Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassade begrenzt.

Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 und WA 9 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 9 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder oberirdisch in die Baukörper integriert zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind Stellplätze oberirdisch nur in die Baukörper integriert zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 2, GEe 3 und GEe 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 5 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und oberirdisch nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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

Die im Plan mit G festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit F festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf sowie von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die im Plan mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb des in der öffentlichen Grünfläche gekennzeichneten Bereiches ist eine Fläche in einer Breite von 4 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (geplantes GFL 3) für die Versorgungsträger zu belasten.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

- 6.1** 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.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

- a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärm- punkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w, res}$) aufwei- sen:

Erforderliche Schalldämmmaße

In der Planzeich- nung gekenn- zeichneter Ab- schnitt	maßgeblicher Außenlärmpe- gel dB(A)	Lärmpegel- bereich	Aufenthaltsräu- me in Wohnun- gen, Übernach- tungsräume in Beherbergungs- stätten, Unter- richtsräume und ähnliches	Büro- räume und ähni- ches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbau- teils in dB	
1 – 2	66 – 70	IV	40	35
3 – 4	66 – 70	IV	40	35
5 – 6	66 – 70	IV	40	35
7 – 8	66 – 70	IV	40	35
9 – 10	66 – 70	IV	40	35
11 – 12	66 – 70	IV	40	35
13 – 14	66 – 70	IV	40	35
15 – 16	66 – 70	IV	40	35
17 – 18	66 – 70	IV	40	35
19 – 20	66 – 70	IV	40	35
21 – 22	66 – 70	IV	40	35
22a – 22b	66 – 70	IV	40	35
23 – 24	66 – 70	IV	40	35
25 – 26	66 – 70	IV	40	35
27 – 28	66 – 70	IV	40	35
29 – 30	66 – 70	IV	40	35
31 – 32	66 – 70	IV	40	35
33 – 34	66 – 70	IV	40	35
34 – 35	71 – 75	V	45	40
35 – 36	66 – 70	IV	40	35
37 – 38	66 – 70	IV	40	35
39 – 40	66 – 70	IV	40	35
40 – 41	66 – 70	IV	40	35
40 – 42	66 – 70	IV	40	35

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpe- gelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).
- c) Bei Wohn- und allen Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegel- bereichen IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen er- zielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten

- a) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen. Mindestschallabsorptionsgrad = 8 dB(A).

Es ist bautechnisch sicherzustellen, dass kein zusätzliches Geräusch durch das Überfahren von Entwässerungsrinnen entsteht.

- b) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 gilt, dass Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in dem im Plan gekennzeichneten Bereich an der Hohenzollernallee nicht zulässig sind.
- c) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 sind Rampen von Tiefgaragenein- und ausfahrten innerhalb des Gebäudes anzuordnen. Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Fassaden der südlich der Hohenzollernallee gelegenen Wohngebäude eingehalten werden, ist gesondert zu führen.
- d) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 7 sind Rampen von Tiefgaragenein- und ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen.
- e) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 9 sind Rampen von Tiefgaragenein- und ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen oder einzuhausen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen der Nrn. 6.1 und 6.2 zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Dies gilt nicht für Nr. 6.2.c) erster Satz.

- 6.3** Für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) gilt, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine mindestens 3 Meter und jeweils anschließend entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einer Länge von mindestens 20 Metern eine mindestens 2 Meter hohe geschlossene bauliche Anlage zu errichten ist. Die bauliche Anlage kann in Form eines Gebäudes und/oder einer Wand errichtet werden.

Ausnahmsweise kann die bauliche Anlage in geringerer Höhe hergestellt werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass innerhalb der Außenspielflächen in einer Höhe von 1,8 m über Gelände 55 dB(A) nicht überschritten werden.

6.4 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen sind über den höchsten First der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen mit weniger als 150 Stellplätzen herum ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzuhalten, der zu begrünen ist.

Zwischen Lüftungsschächten bzw. Tiefgaragenein- und -ausfahrten und Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- oder Schlafräumen dienen, ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

6.5 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 a) BauGB, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Bepflanzung der Baugebiete

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 3 und GEE 5 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind mindestens 20 % und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 4 mindestens 30 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 3 ist mindestens die Hälfte dieser Flächen ohne Unterbauung vorzuhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 8 sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 sind mindestens 30% der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

7.2 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Hinweise).

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unterhalb des 10. Vollgeschosses und unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.

Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Dies gilt nicht für Flächen unterhalb aufgeständerter Anlagen (z. B. Solaranlagen).

7.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1

Außerhalb der mit GF und GF 1 gekennzeichneten Flächen ist je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche 1 mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 sind in den mit **C**, **D**, **E** gekennzeichneten Flächen klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) wie folgt zu pflanzen: Fläche **C** mindestens 2 Bäume, Fläche **D** und **E** je mindestens 3 Bäume.

7.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2

Innerhalb der mit **F** gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 10 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der mit **G** gekennzeichneten Fläche sind 8 mittelgroßkronige Laubbäume in Reihe als Verlängerung der geplanten südlichen Straßenbäume der Hohenzollernallee wie folgt zu pflanzen. Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestabstand 12 m.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} 2 sind zusätzlich zu den Baumpflanzungen innerhalb der mit **F** und **G** gekennzeichneten Flächen mindestens 12 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

7.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} 3

Innerhalb der mit **H** gekennzeichneten Fläche sind 3 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) zu pflanzen.

7.7 Eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} 4

Innerhalb der mit **N 1** gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 3, innerhalb der mit **N 2** gekennzeichneten Flächen sind mindestens 4 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

7.8 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mindestens 5 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Es ist eine Spielfläche von mindestens 1.200 qm herzustellen.

7.9 Allgemeine Wohngebiete WA 3 bis WA 7 und WA 9

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen sind mindestens 4 klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Die mit **B** gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute begrünte Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, Stauden, Bodendeckern oder Rasen und einer Wegeverbindung zwischen der Planstraße Hohenzollernallee und der nördlich gelegenen mit GF 1 gekennzeichneten Fläche zu gestalten. Es sind mindestens 4 klein- und mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Der Anteil der Wegeflächen darf 10 % nicht überschreiten und ist aus wassergebundener Wegedecke herzustellen.

Innerhalb der mit **I** gekennzeichneten Flächen sind mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der mit **J** gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 6 klein- bis mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es ist jeweils eine Spielfläche von mindestens 1.150 qm herzustellen.

Innerhalb der mit **M** gekennzeichneten Flächen sind mindestens 5 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

7.10 Allgemeines Wohngebiet WA 3 und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 5

Die mit **K** gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute Grünfläche mit einer Wegeverbindung zwischen der Hohenzollernallee und der südlich gelegenen Röpkestraße anzulegen. Es sind mindestens 7 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in Reihe zu pflanzen.

7.11 Private Grünflächen mit Spielflächen

Die mit **L** gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute private Grünfläche mit Spielflächen zu gestalten. Es sind insgesamt mindestens 8 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) beidseitig der Fläche zu pflanzen. Es ist eine Spielfläche von mindestens 900 qm herzustellen.

7.12 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage ist mit einem begrünten Flächenanteil von mindestens 30 % zu errichten. Die Stellplatzflächen sind oberirdisch, offen und in offenporigem Belag zu erstellen, die Fahrflächen können versiegelt werden.

Je fünf Stellplätze ist ein groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in offenen Baumscheiben von mindestens 12 qm zu pflanzen.

**8. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

8.1 Einfriedungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 und GEe 5 sind Einfriedungen nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 4 sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und GF-Flächen Einfriedungen ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken, 2 x verpflanzt, mindestens 4 Stück je lfd. m, maximale zulässig Höhe 170 cm, zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.

8.2 Müllbehälter und Müllcontainer

Müllbehälter innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 4 sind in die Gebäude bzw. Tiefgaragen zu integrieren.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind die Flächen für die Abfallentsorgung mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

8.3 Dachform

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind nur das Flachdach und geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

Staffelgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 sind Staffelgeschosse oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses nicht zulässig.

8.4 Dachaufbauten

Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 9 bis maximal 20 % der Grundfläche oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind einzuhausern; die Einhausung ist geschlossen auszuführen. Solarenergetische Anlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort 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.

Ausnahmsweise ist oberhalb dieses Bereichs je eine Werbeanlage an den Längsseiten des Gebäudes zulässig, sofern sie mit ihrer Umfassungsfläche nicht mehr als eine Fassadenfläche von jeweils maximal 5 % dieser Fläche belegt und nicht über die Attika hinausragt.

Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,40 m zu verwenden.

Werbepylone und Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Weiterhin sind als Werbeanlage nicht zulässig:

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

II. Kennzeichnungen **(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster Nrn.

Nr. 5299

Nr. 5885

Nr. 5889

Aufgrund der flächigen Auffüllungen im gesamten Plangebiet werden diese flächendeckend nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Denkmalschutz

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. August 2010 (BGBl. I S. 1126), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftverkehrsrechtlichen Zustimmung.

Fernsprechkabel der Deutschen Bahn AG

Im Bereich der Schlüterstraße verläuft ein Fernsprechkabel der Deutschen Bahn AG. Die Trasse ist inklusive Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Die Zugänglichkeit für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten. Bei Pflanzungen im Leitungsbereich sind Schutzabstände und Schutzvorkehrungen einzuhalten, die im Einzelnen mit den Anlagenverantwortlichen und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) abzustimmen sind.

IV. Hinweise

- 1. Niederschlagswasserbeseitigung**
Das anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
- 2. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
- 3. Rundfunkverschattung**
Durch die Bebauung können Verschattungen und Reflexionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen. Vom Bauherrn sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.

- 4. Standorte für Transformatoren**
Die Standorte für Transformatoren sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
- 5. Löschwasserversorgung**
Im Plangebiet stehen maximal 1.600 l/min Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung.
- 6. Grünordnungsplan**
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Baugebieten konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen durch ein qualifiziertes Fachbüro ist mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Für den erhaltenswerten Baumbestand auf privaten und öffentlichen Flächen gilt, dass im Bereich der Kronentraufe der Bäume die bestehenden topographischen Höhenlagen beizubehalten sind, Einhaltung der DIN 18920 und RAS LG 4.

Die Bäume sind während der Baumaßnahme mit Bauzäunen zu schützen und zu sichern. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind innerhalb der geschützten Bereiche verboten.

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

- 7. Kampfmittelbeseitigung**
Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sind folgende Maßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen:
 - Überprüfung der Baugeländeteilflächen mit ferromagnetischen Sonden. Um die vorgenannten Überprüfungsarbeiten des KBD durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art, die bauseitig auszuführen sind.

- Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen. Umgehend ist die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.
- Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt des KBD zu entnehmen.

8. Artenschutz

Beim Nachweis von Quartieren von Fledertieren während Abbrucharbeiten oder Umbaumaßnahmen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

V. Bisheriges 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 sind die Bebauungspläne mit den Nummern

- GI 5 (Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 2)
- 5777/35
- 5778/19
- 5778/35
- 5778/29
- 5779/30
- 5877/21
- 5777/16 Fluchtlinienplan
- 5778/09 Fluchtlinienplan
- 5878/17 Fluchtlinienplan