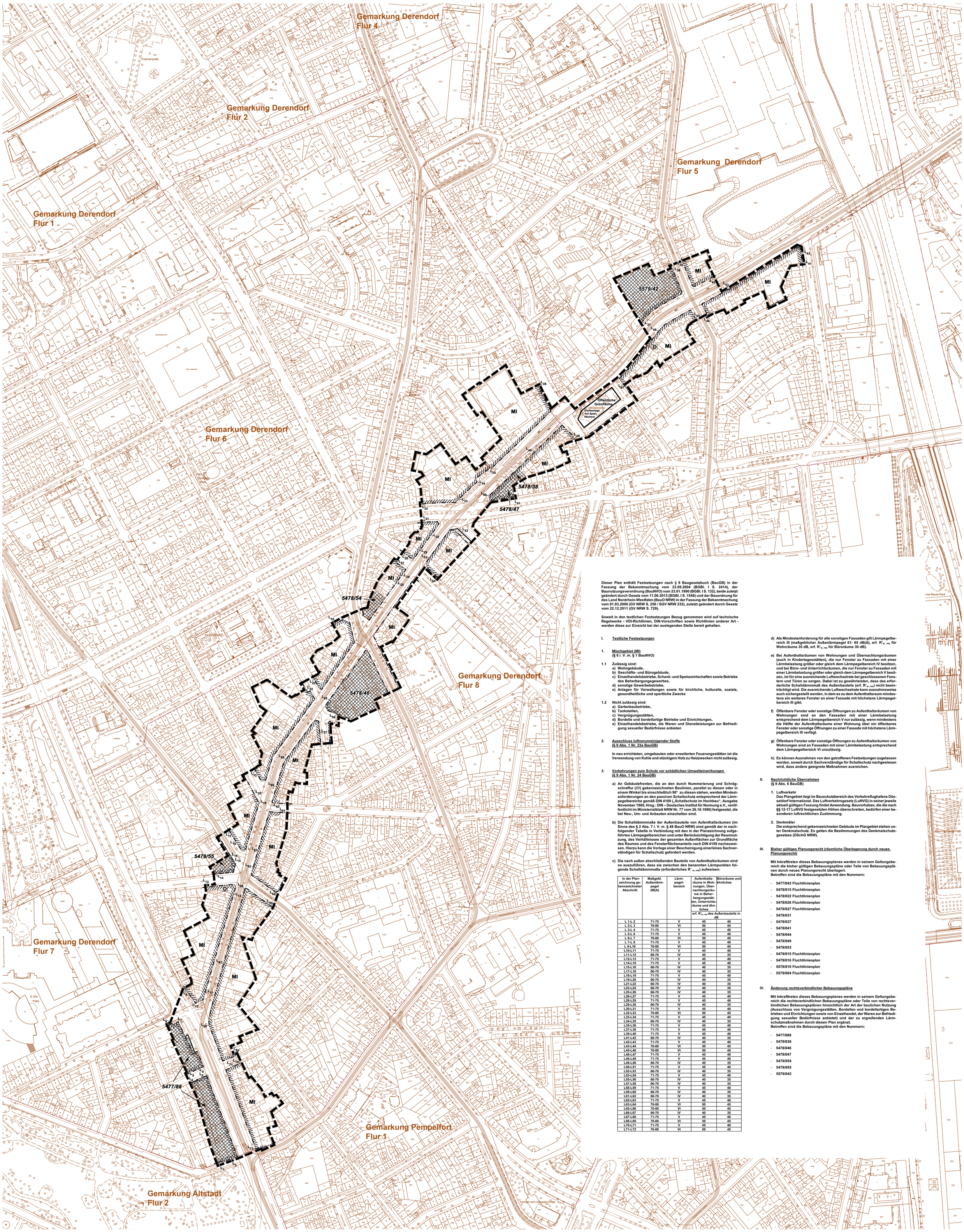

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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.

I. Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet (MI)
(§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Nicht zulässig sind:
- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Vergnügungsstätten,
- d) Bordelle und bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- e) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten

2. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

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

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

a) An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche 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) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

b) 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.

c) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	Maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1-L 2	71-75	V	45	40
L 2-L 3	76-80	VI	50	45
L 3-L 4	71-75	V	45	40
L 5-L 6	71-75	V	45	40
L 6-L 7	76-80	VI	50	45
L 7-L 8	71-75	V	45	40
L 9-L10	76-80	VI	50	45
L10-L11	71-75	V	45	40
L11-L12	66-70	IV	40	35
L12-L13	71-75	V	45	40
L14-L15	71-75	V	45	40
L15-L16	66-70	IV	40	35
L17-L18	66-70	IV	40	35
L18-L19	71-75	V	45	40
L19-L20	66-70	IV	40	35
L21-L22	66-70	IV	40	35
L23-L24	66-70	IV	40	35
L25-L26	66-70	IV	40	35
L26-L27	71-75	V	45	40
L28-L29	71-75	V	45	40
L29-L30	66-70	IV	40	35
L30-L31	71-75	V	45	40
L32-L33	76-80	VI	50	45
L33-L34	71-75	V	45	40
L34-L35	66-70	IV	40	35
L35-L36	71-75	V	45	40
L37-L38	71-75	V	45	40
L39-L40	71-75	V	45	40
L41-L42	66-70	IV	40	35
L42-L43	71-75	V	45	40
L43-L44	76-80	VI	50	45
L45-L46	76-80	VI	50	45
L46-L47	71-75	V	45	40
L48-L49	71-75	V	45	40
L49-L50	66-70	IV	40	35
L50-L51	71-75	V	45	40
L52-L53	66-70	IV	40	35
L53-L54	71-75	V	45	40
L55-L56	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
L61-L62	66-70	IV	40	35
L62-L63	71-75	V	45	40
L63-L64	76-80	VI	50	45
L65-L66	76-80	VI	50	45
L66-L67	66-70	IV	40	35
L67-L68	71-75	V	45	40
L68-L69	76-80	VI	50	45
L70-L71	71-75	V	45	40
L71-L72	76-80	VI	50	45

d) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61- 65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

e) Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

f) Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

g) Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.

h) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Luftverkehr
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in seiner jeweils aktuell gültigen Fassung findet Anwendung. Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

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

III. Bisher gültiges 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:

- 5477/042 Fluchtlinienplan
- 5478/015 Fluchtlinienplan
- 5478/022 Fluchtlinienplan
- 5478/026 Fluchtlinienplan
- 5478/027 Fluchtlinienplan
- 5478/031
- 5478/037
- 5478/041
- 5478/044
- 5478/049
- 5478/053
- 5479/015 Fluchtlinienplan
- 5479/016 Fluchtlinienplan
- 5578/010 Fluchtlinienplan
- 5579/004 Fluchtlinienplan

IV. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Einrichtungen sowie von Einzelhandel, der Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbietet) und der zu ergreifenden Lärmschutzmaßnahmen durch diesen Plan ergänzt.
Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern:

- 5477/088
- 5478/038
- 5478/046
- 5478/047
- 5478/054
- 5478/055
- 5579/042

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : November 2012

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

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 (gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548))
Kleinsiedlungsgebiet WS · reines Wohngebiet WR · allgemeines Wohngebiet WA · besonderes Wohngebiet WB · Dorfgebiet MD · Mischgebiet MI · Kerngebiet MK · Gewerbegebiet GE · Industriegebiet GI · Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG
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 / Firsthöhe bezogen auf NN: WH / 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) z.B. · Garagen (Ga) / Tiefgarage (TGa) / Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung Ga · als Parkplatz vorgesehen P · Garagengeschoss Gg · Oberkante über OK · Straßenhöhe über NN 33,21
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Kammern gesetzt
Firstrichtung · Satteldach SD · Flachdach FD · Dachneigung Dn · Pultdach PD · Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe erf. / zul. · Fläche für den Gemeinbedarf 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
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 3 der textlichen Festsetzung L_{1-3} usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte gegen den Uhrzeigersinn
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) D
Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne siehe textliche Festsetzungen unter IV. 5579/042
* Baugebiete altes Recht (Aufbaugesetz in der Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW.S.75))
A Kleinsiedlungsgebiet · B Wohngebiet · C Kleingewerbegebiet · D Geschäftsgebiet · E Industriegebiet (Großgewerbegebiet)

Angefertigt: Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.06.2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.
61/12 - B -01/001
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 zugestimmt.
61/12 - B -01/001
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
61/12 - B -01/001
Düsseldorf, den
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 -01/001
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) und § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öfentlich ausgelegen.
61/12 - B -01/001
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12-B-01/001
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
61/12 - B - 01/001
Düsseldorf,den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/001 Münsterstraße / Nordstraße

Maßstab 1 : 2000
0 20 40 60 80 100 120 m