Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 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.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) (§ 8 i.V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für soziale Zwecke
- Räume von Einzelhandelsbetrieben im 1. Obergeschoss, sofern sie Teil eines im Ergeschoss angesiedelten Betriebes sind und im 1. Obergeschoss keine Verkaufsflächen untergebracht sind oder werden

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Vergnügungsstätten

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Stellplätze sind nur in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) anzuordnen.

3. Dachaufbauten (§ 16 BauNVO i.V. m. § 86 BauO NRW)

Dachaufbauten sind in die Gebäudekubatur zu integrieren und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Abweichend von Satz 1 können Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger), einzelne Lüftungsrohre, Antennenanlagen oder Anlagen für Solarenergie ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 i.V.m § 16 Abs. 2 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mit zu rechnen.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

5.1 Im Gewerbegebiet sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden mit einer Mindesthöhe von 36,70 m ü. NN auszubilden.

5.2 Die Oberkante von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 135 cm zuzüglich einer Dränschicht unterhalb der Oberkante der jeweils überdeckenden Verkehrsfläche liegen.
Eine Verminderung in Teilbereichen ist nur ausnahmsweise in Abstimmung und mit Genehmigung der Stadt Düsseldorf zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Entlang der Holzstraße ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 1,50 m durch auskragende Sonnen- oder Blendschutzbauteile und offene Putzroste zulässig. Entlang der übrigen Straßenseiten ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 0,80 m durch auskragende Sonnen- oder Blendschutzbauteile zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen muss die lichte Durchgangshöhe unter auskragenden Bauteilen mindestens 4,50 m betragen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Abs. 3 BauGB

7.1 Die mit "G" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht für Fußgänger in einer Breite von mindestens 4,00 Metern zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs muss mindestens 4,50 m aufweisen.

7.2 Die mit "GF" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs muss mindestens 4,50 m aufweisen.

7.3 In dem mit Pfeilen und „G1" gekennzeichneten Abschnitt der Baugrenze ist innerhalb des Baugebietes ein 0,50 m breiter Streifen entlang der Holzstraße mit einem Gehrecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe in diesem Bereich muss mindestens 4,50 m aufweisen.

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

8.1.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, 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.

8.1.2 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.

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

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils Büroräume und ähnliches dB
L_1 - L_2	76 - 80	VI	45
L_2 - L_3	71 - 75	V	40
L_3 - L_4	66 - 70	IV	35
L_4 - L_1	71 - 75	V	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

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

8.1.4 Bei Büroräumen und ähnlichem, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.
Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird.

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

8.2 Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Abweichende Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass an eigenen und umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung eingehalten werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) i.V.m. § 9 und § 86 BauO NRW)

9.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

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 aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist -soweit sie nicht durch Gebäude überbaut werden- für Baumpflanzungen vollflächig eine mindestens 135 cm starke Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Ausnahmen von der Stärke der Überdeckung mit Bodensubstrat sind nur gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen zulässig.
Das für Bäume durchwurzelbare Bodensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

10. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

Dachform
Im Baugebiet sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

Hinweise:
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Werbeanlagensatzung Medienhafen) vom 21. März 2003 geregelt.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die "Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht" vom 26. Juli 2004 geregelt.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

1. Hochwasserschutz

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche liegt unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 BHQ_{2004}) von 36,50 m ü. NN und kann bei entsprechenden Wasserständen des Rheins beginnend ab einem Wasserstand von ca. 35,78 m ü. NN überflutet werden (Überschwemmungsbereich). Bei Bebauung sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen bis zum Bemessungswasserstand + 0,2 m (= 36,70 m ü. NN) erforderlich.

Hinweis:
Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichend gegen Hochwasser geschützt sind.

2. Altstandorte und Altablagerungen

Im Bereich zwischen Franziusstraße und Bahngelände bestehen einzelne Auffüllungen. Im Änderungsbereich befinden sich Altstandorte mit hohem und mittlerem Gefährdungspotential. Es ist mit dem Vorhandensein von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen zu rechnen.
Im Rahmen von Planungsvorhaben und/oder im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen müssen altlastenorientierte Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

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

1. Hochwasserschutz

Die Inhalte der Plangenehmigung des Hochwasserschutzkonzeptes für der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5275/19 - Speditionstraße / Franziusstraße - nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist dies durch die Festsetzung Nr. 5.1 konkretisiert.

2. Luftverkehr

Im Plangebiet beginnt die genehmigungspflichtige Höhe für Hindernisse (Bauwerke, Krane) gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz bei 100 m über Grund.

Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone für zivile Flug-Navigationsanlagen gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz. Für konkrete Bauvorhaben ist vor Erteilung der Baugenehmigung eine Entscheidung des Bundesamtes für Flugsicherung (BAF) einzuholen, dass durch das Bauwerk keine Störung von Navigationsanlagen eintreten kann.

IV. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet muss mit Funden von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Baubeginn ist die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, etc.) ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3. Grundwasserpegel

Die sich im Plangebiet einstellenden Grundwasserhöhen korrespondieren unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins. Hieraus können sich besondere Schutzvorkehrungen gegen drückendes Grundwasser bei der Realisierung von Baumaßnahmen ergeben. Diese müssen so gestaltet sein, dass es zu keiner Verschlechterung der Grundwasserströmungsverhältnisse kommt.

4. Immissionssituation

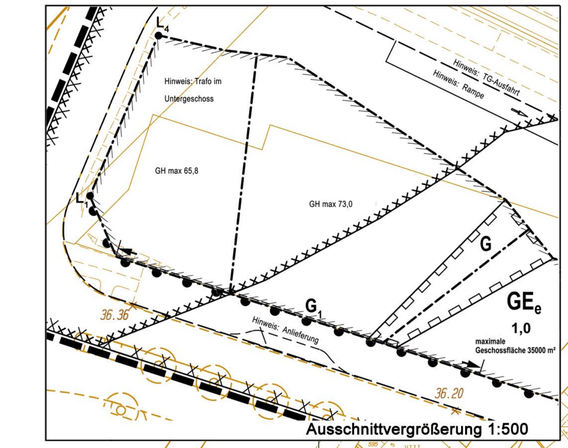
Westlich des Änderungsgebietes grenzen gewerblich-industrielle Nutzungen des Düsseldorfer Binnenhafens an. Es ist daher im Bebauungsplanänderungsgebiet mit erhöhten Geruchs- und Lärmbelastungen zu rechnen, wobei gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

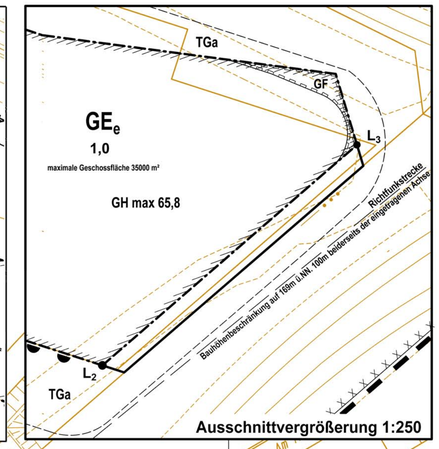
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung der Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008 auszuführen. (FFL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

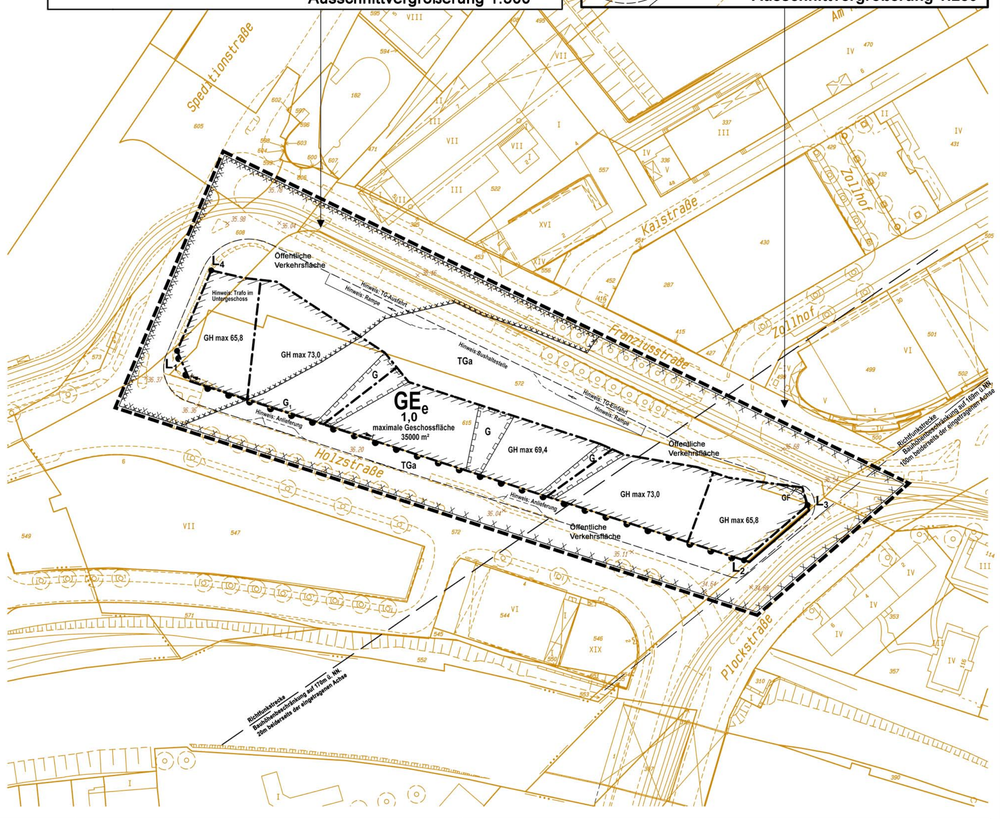
Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplan-Änderung werden in ihrem Geltungsbereich Teile der bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 5275/19 und Nr. 5275/21 durch neues Planungsrecht mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überlagert.



Ausschnittvergrößerung 1:500



Ausschnittvergrößerung 1:250



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: November 2013

Kreisgrenze(Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts-u.Industrie-gebäude	
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer,Zaun,Bordkante usw.		Geländehöhe in m über NN	× 36.15
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Baulinie	
Baugrenze	
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden

ART DER BAUL. NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Eingeschränktes Gewerbegebiet	GE_e
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.IS.1548)

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstzahl	z.B.	III
zwingend	z.B.	III
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	1,0
Baumassenzahl	z.B.	9,0
maximale Gebäudehöhe in m über NN	z.B.	GH max 73,0
Lichte Höhe	z.B.	LH≥4,5 m

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	G
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GF
Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	G_1
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr.8 der textl.Festsetzung L_1 , L_2 usw. = Nummerierung der einzelnen Gebäudeabschnitte	L_1 L_2
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)	
Stellplätze / Tiefgaragen / Gemeinschaftstiefgaragen	St / TGa / GTGa
Kennzeichnung gem.§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB Hochwasserschutz	

Angefertigt: Düsseldorf, den 25.03.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 26.03.2014 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.
61/12 - B - 03/010
Düsseldorf, den 27.03.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.03.2014 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/010
Düsseldorf, den 27.03.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 19 vom 10.05.14 in der Zeit vom 20.05.14 bis einschließlich 24.06.14 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/010
Düsseldorf, den 25.06.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat heute beschlossen, die Bebauungspläne Nrn. 5275/19 und 5275/21 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 BauGB entsprechend den Eintragung im Bebauungsplan Nr. 03/010 zu ändern. In gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 03/010 gemäß § 10 (1) als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 03/010
Düsseldorf, den 18.09.2014
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 18.09.2014 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 01.10.2014 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 64/142 vom 18.10.2014 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 03/010
Düsseldorf, den 20.10.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 21.10.2014
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan 03/010
(alt: Nr. 5275/028)

Südlich Franziusstraße

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 m