Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBL. I S.1748), ~~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)~~ 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 ~~12.12.2006~~ ~~28.10.2008~~ 22.12.2011 (GV NRW ~~2006~~ S. ~~615~~ ~~644~~ 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 Mischgebietes -MI- (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

~~Hinweis:~~
~~Die Baugebiete MI 1 bis MI 3 sind in ihrer Gesamtheit ein zusammenhängendes Mischgebiet.~~

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest, bestehend aus den Teilflächen MI 1 bis MI 3.

1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- ~~sonstige Gewerbebetriebe~~
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

1.3 Unzulässig sind
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten ~~im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO~~
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

2.1 Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) anzuordnen.
~~Ausnahmsweise können oberirdisch Stellplätze für Fahrzeuge behinderter Personen zugelassen werden.~~

2.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den als Einfahrtsbereich gekennzeichneten Bereichen zulässig. ~~Ausnahmsweise kann in der Baugebietsteilfläche MI 1.1 davon abgewichen werden.~~

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO ~~i.V.m. § 86 BauO NRW~~)

Oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ~~in die Gebäudekubatur zu integrieren~~ im Mischgebiet nicht zulässig.

4. Dachaufbauten (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO und § 86 BauO NRW)

4.1 Dachaufbauten (wie z.B. technische Aufbauten, Lüftungs- und Klimatechnik, Anlagen zur Fassadenreinigung etc.) sind in die Gebäudekubatur zu integrieren. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Kranausleger) sowie einzelne Lüftungsrohre zulässig.
Alle Dachaufbauten dürfen sowohl die Gebäudeaußenwand (Attika) als auch die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Ausnahmen hiervon sind lediglich für Zugänge zu Dachterrassen, jedoch ohne Aufenthalts- und Nebenräume, zulässig.

4.2 ~~In allen Baugebieten~~ Im Mischgebiet sind Antennenanlagen nur auf dem Dach zulässig und dort nur dann, wenn sie die maximale Gebäudehöhe sowie die Gebäudeaußenwand (Attika) nicht überschreiten. Insgesamt sind Antennenanlagen nur auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

4.3 In den mit Sternchen (✱) gekennzeichneten Flächen ~~der~~ des ~~Baugebietsteilflächen~~ MI 1.4 und MI 2.1 sind künstlerische Objekte bis zu einer Höhe von maximal 111,60 m ü. NN ausnahmsweise zulässig sowie dafür im obersten Geschoss erforderliche Rücksprünge von Außenwänden und Dacheinschnitte. Die künstlerischen Aufbauten dürfen weder beweglich noch selbstleuchtend ausgebildet werden.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist mit einer Mindesthöhe von 36,7 m ü. NN auszubilden. ~~Ausnahmsweise kann diese Mindesthöhe in Teilbereichen unterschritten werden, wenn der Hochwasserschutz durch andere bauliche Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen wird.~~

5.2 Die Oberkante von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muss mindestens 150 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 Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

6.2 Ausnahmen von 6.1 können zugelassen werden für
- unterirdische Gebäudeteile (z.B. Tiefgaragen)
- Tiefgaragen~~zu- und ausfahrten~~ rampen sowie deren Zu- und Ausgänge
- Stützmauern, Rampen und Hauseingangsüberdachungen

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB ~~i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB~~)

~~7.1 Die im Baugebiet MI 1 mit „GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.~~
~~Mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Tiefgarage ist diese Fläche nur zu belasten, wenn die Zufahrt zur Tiefgarage in diesem Bereich angeordnet ist.~~

~~7.2~~ Die im ~~Baugebiet~~ MI 1 mit „GL" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

~~Aufgrund bestehender Vorbelastungen aus Gewerbelärm gelten für Wohnnutzungen folgende Einschränkungen:~~

~~8.1 Nicht zulässig sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen in Fassadenbereichen mit Gewerbelärmeinwirkungen von nachts mehr als 45 dB(A) Beurteilungspegel – gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster. Ganz oder teilweise auf mechanisch betriebene Lüftungsanlagen angewiesene Aufenthaltsräume sind – mit Ausnahme von Küchen- unzulässig.~~

~~8.2 Zulässig sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen~~
- ~~ohne besonderen Nachweis nur an den lärmabgewandten Fassadenbereichen (Fassadenausrichtung von ca. Nordost (NO) bis Südost (SO) zwischen 60° - 135°).~~
- ~~in allen übrigen Bereichen nur mit gutachterlichem Nachweis, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen und Maßnahmen sichergestellt ist, dass 0,5 m vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) aus Gewerbelärm während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Geeignete Vorkehrungen können u.a. sein:~~
  - ~~Lärmschutzwände,~~
  - ~~Wintergärten,~~
  - ~~ganz oder teilweise verglaste Loggien.~~

~~8.3 Ausnahmsweise sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) von Wohnungen zulässig, sofern durch eine geeignete Fensterkonstruktion im zu Lüftungszwecken gekippten Zustand ein mittlerer Rauminnenpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit sichergestellt ist. Ein entsprechender gutachterlicher Nachweis ist erforderlich.~~

~~8.4 Der Nachweis, dass die Beschränkungen und Anforderungen nach Nr. 8 erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen. Für die Einhaltung des Beurteilungspegels nach Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 ist auf die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl 503) bzw. die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Stand November 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) abzustellen.~~

~~Hinweis: Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Daten zur Gewerbelärmimmission können der Begründung, dem Umweltbericht und dem Lärmgutachten (TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, Gutachten „Schalltechnische Untersuchung und Beurteilung für die Bauleitplanung Düsseldorfer Hafen", 26.02.2008) entnommen werden.~~

8.1 ~~Aufgrund~~ Ausgehend von einer Vorbelastung~~en~~ durch Gewerbelärm von 50 dB(A) nachts ~~(siehe Kennzeichnung unter II.2.)~~ gelten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß TA Lärm 1998 i.V.m. DIN 4109, Ausgabe November 1989 ~~§ 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW~~) ~~von Wohnungen und für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben~~ folgende Einschränkungen, wobei die Anforderungen nach Nr. 9 auch stets unabhängig zu beachten sind:

~~8.1~~ Zulässig sind zu öffnende Fenster und sonstige Öffnungen
- an den lärmabgewandten Fassadenbereichen des MI 1.2, MI 1.3, MI 1.4, MI 2.1, MI 2.2 und MI 3 (Ausrichtung der Fassadenfront zwischen ca. ~~Nord~~Ostsüdost (~~N~~OSO) bis Südost (SO) zwischen ~~60°~~ 100° - 135°) ohne besonderen Nachweis (Hinweis : 0°/360° entsprechen Norden, Vollkreis im Uhrzeigersinn).
- an den übrigen Fassadenbereichen nur wenn sichergestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ~~(z.B. ganz oder teilweise verglaste Loggien, Wintergärten)~~ 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß TA Lärm (1998) ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) aus Gewerbelärm während der Nachtzeit nicht überschritten wird. („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. 503))

~~8.2 Ausnahmsweise können teilöffenbare Fenster- oder Fassadenkonstruktionen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in teilgeöffnetem Zustand der Konstruktion im Raum (wie unter 8. oben definiert) ein Innenraumpegel von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten wird.~~

~~8.3~~ 8.2 Der Nachweis, dass die Beschränkungen und Anforderungen nach Nr. 8.1 erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines Sachverständigen für Schallschutz oder einen geeigneten anderen Nachweis zu erbringen.

8.3 Sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden (wie z.B. Unterrichts-, Büro-, Praxis-, Sitzungs- oder ähnliche Arbeitsräume) nur zur Tagzeit genutzt werden, entfallen die Beschränkungen und Anforderungen nach Nr. 8.1.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen ~~und~~ oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis ~~zu~~ einschließlich 90° ~~schräg~~ zu diesen stehen, ~~sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen~~ 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.
Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in der 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 ~~n~~Nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen ~~(§ 48 BauO NRW)~~ sind so auszuführen, dass sie ~~entsprechend~~ zwischen den benannten Lärmpunkten ~~L 1 – L 18~~ folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße (gesamte Tabelle durchgestrichen)

~~Abschnitt~~	~~maßgeblicher Außenlärmpegel~~	~~Lärmpegelbereich~~	~~Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume~~	~~Büroräume~~
	~~dB(A)~~		~~dB~~	~~dB~~
	~~61 – 65~~	~~III~~	~~siehe Nr. 9.2~~	
~~L 1 - L 2, L 3 - L 4, L 5 - L 6, L 7 - L 8, L 9 - L 10, L 11 - L 12 - L 13, L 14 - L 15 - L 16~~	~~66 – 70~~	~~IV~~	~~40~~	~~35~~
~~L 16 - L 17~~	~~71 – 75~~	~~V~~	~~45~~	~~40~~
~~L 17 - L 18~~	~~66 – 70~~	~~IV~~	~~40~~	~~35~~

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgeblicher 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 3 – L 4, L 5 – L 6, L 7 – L 8 bis einschließlich 5. OG, L 9 – L 10 bis einschließlich 5. OG, L 11 – L 12, L 15 – L 17 – L 18	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989~~, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.~~)

9.2 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).

9.3 Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend de~~ns~~ Lärmpegelbereich~~ens~~ IV ~~und V~~ besitzen ~~und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V besitzen~~, ist für eine ausreichende ~~Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.)~~ Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das ~~die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung~~ erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird.

~~9.4 Bei Fensteranteilen von mehr als 40% an der Fassade eines Raumes müssen Fenster der jeweils höheren Schallschutzklasse vorgesehen werden.~~
Die Anforderungen nach Nr. 8 sind auch stets unabhängig zu beachten.

9.5 ~~Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Stand November 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.~~
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

~~9.6 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (siehe 9.5) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.~~

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

~~10.~~11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen zulässig, wenn durch ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass eigene und umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß ~~22.~~ 39. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

~~11.~~12. Ausschluss von Feuerungsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

~~In allen Baugebieten~~ Im Mischgebiet ist bei neu zu errichtenden Feuerungsstätten die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig.

~~12.~~13. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~12.~~13.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung ~~der~~ des ~~Baugebietsteilflächen~~ MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 2.2 und ~~des Baugebietes~~ MI 3 sind ~~ab einer Gesamtfläche von 50 m² vollflächig und~~ dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm plus Drainage betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten ~~(u.a. Solaranlagen)~~ benötigt werden.
Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen.

~~Ausnahmsweise kann eine Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse zugelassen werden.~~ Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig zur Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse. In diesem Fall ~~sind~~ darf der begrünte Anteil der gesamten Dachfläche 40 % ~~der nach Satz 1 zu begrünenden Dachflächen~~ nicht unterschreiten und die zu begrünenden Dachflächen sind ~~mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen~~ mindestens als einfache Intensivbegrünung auszuführen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Zu den einfachen Intensivbegrünungen zählen niedrige Gehölz-, Stauden- und Grasbegrünungen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 30 cm plus Drainage betragen.

~~12.~~13.2 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 150 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 60 m³ je Baumstandort betragen.

Hinweis:
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. ~~12~~ 13 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn, Ausgabe 2008).

~~13.~~14. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

~~13.~~14.1 ~~In allen Baugebieten~~ Im Mischgebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Nur ausnahmsweise kann eine abweichende Dachform und Dachneigung zugelassen werden.

~~13.~~14.2 Bei Nutzung von Dachflächen als Dachterrasse ist die notwendige Absturzsicherung im gestalterischen Gesamtzusammenhang mit der Fassade herzustellen. Gesonderte und transparente Gestaltungselemente wie z.B. Geländer sind nicht zulässig.

~~13.~~14.3 ~~In allen Baugebieten~~ Im Mischgebiet sind Einfriedungen unzulässig.

Hinweis zur Gestaltung von privaten Freiflächen
Alle an die öffentliche~~n~~ ~~Straßen/~~ Verkehrsfläche~~n~~ angrenzenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind in ihrer Gestaltung mit dem Freianlagenkonzept der Stadt Düsseldorf für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße abzustimmen. Die hierbei erforderlichen befestigten Flächen sollen gemäß dem Freianlagenkonzept mit Pflaster- und / oder Plattenbelägen nach Angaben der Landeshauptstadt Düsseldorf ausgeführt werden.

Hinweise auf rechtskräftige Satzungen
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die „Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf" geregelt.

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

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich)
Die in der Plan~~karte~~zeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit Kreuzschraffur (xxxx) gekennzeichnete~~n~~ Fläche~~n~~ lieg~~en~~t unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 (BHQ_{2004}) von 36,50 m ü. NN und kann ~~können~~ bei entsprechenden Wasserständen des Rheins beginnend ab einem Wasserstand von ca. ~~33,60~~ 33,80 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. Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung
Für das Plangebiet ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts bis zu 50 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für Mischgebiet von nachts 45 dB(A) wird somit um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch Kreuzschraffur (xxxx) gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

~~Wasserhaushaltsgesetz (WHG)~~
Hochwasserschutz
Die Inhalte der Plangenehmigung des Hochwasserschutzkonzeptes für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG) sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Luftverkehr und Flugsicherung
Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich für zivile Flugsicherungsanlagen (Radaranlage) des Flughafens Düsseldorf in einer Entfernung von ca. 7 bis 8 km. Bauwerke, die eine Bauhöhe von 72 m ü. NN überschreiten, sind nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) über die Luftfahrtbehörde beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) vorzulegen.
~~Hinweis:~~
~~Entsprechend ist die DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.~~

IV. Hinweise

Immissionsvorbelastung
Im gesamten Plangebiet ~~liegt~~ besteht eine ~~Geruchs~~ Immissionsvorbelastung aus Geruch und Staub, wobei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.
~~vor, die aus dem Zusammenwirken der Emissionen der westlich gelegenen gewerblich und industriell geprägten Gebiete des Neusser und des Düsseldorfer Hafens resultiert.~~
~~Im gesamten Plangebiet halten die Schallimmissionen aus Gewerbelärm den Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" (Stand Mai 1987, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.) sowie den Immissionsrichtwert der TA Lärm 1998 für Mischgebiete zur Tageszeit ein; zur Nachtzeit kann es zu Überschreitungen kommen. Deshalb gelten für die Errichtung von Wohnungen Einschränkungen und Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 (Maßnahmen des „architektonischen Selbstschutzes").~~

Kampfmittel
Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

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

Altstandorte und Altablagerungen
Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerung mit der Kataster-Nr. AA 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Das Plangebiet ist zudem vollständig durch die 3 Altstandorte Nr. AS 9906, AS 9907 und AS 9908 abgedeckt. Auf allen Flächen ist mit dem Vorhandensein von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen zu rechnen.
Im Rahmen von Planungsvorhaben und/oder im Vorfeld von konkreten Baumaßnahmen sind daher altlastenorientierte Bodenuntersuchungen durchzuführen. Bei bautechnisch bedingtem Aushub ist mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung zu rechnen. Im Bereich der Auffüllungen sind für bauliche Maßnahmen evtl. besondere Gründungstechniken erforderlich.

Grundwasser
Die sich im Plangebiet einstellenden Grundwasserhöhen korrespondieren unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins. Lokale Grundwasserverunreinigungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Bei Bauvorhaben ist daher mit erhöhten planerischen, technischen und finanziellen Aufwendungen und besonderen Schutzvorkehrungen für bautechnisch bedingte Wasserhaltungen sowie bei der Ausbildung von unterirdischen Bauteilen zu rechnen.

Baustellenlogistik und staubmindernde Maßnahmen
Im Rahmen der Abwicklung baulicher Maßnahmen wird über Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen sein, dass der Aspekt der Staubminimierung bei der Baustellenlogistik gemäß § 47 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in angemessenem Umfang berücksichtigt wird.

Hochwasserschutzwand am Hafenbecken A
Aufgrund bestehender unterirdischer Verankerungen der bestehenden Hochwasserschutzwand entlang des Hafenbeckens A ist die Gründungsplanung der Bauvorhaben mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf, Abteilung Wasserbau abzustimmen.

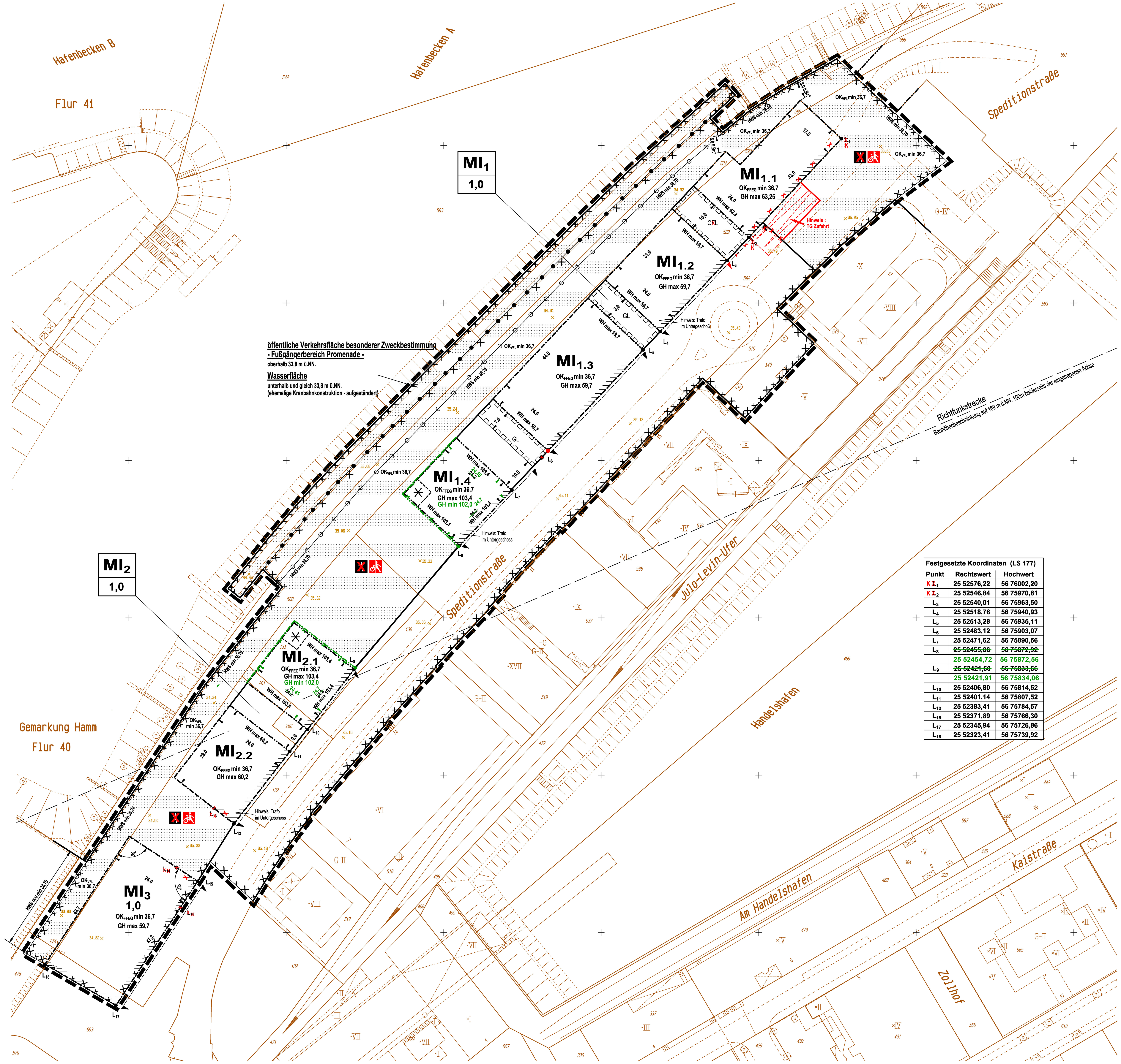
Besonnung von Wohnungen
Für Wohnungsbauvorhaben wird zur Überprüfung der Wohnqualität hinsichtlich der ausreichenden Besonnung von Aufenthaltsräumen eine Überprüfung auf Grundlage der DIN 5034 empfohlen. (DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen", Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

V. ~~Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)~~

~~Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplans werden innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher geltenden Bebauungspläne aufgehoben. Hiervon betroffen sind die entsprechenden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 5275/12 und Nr. 5275/19.~~

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 die Bebauungspläne Nr. 5275/12 und Nr. 5275/19.



Festgesetzte Koordinaten (LS 177)		
Punkt	Rechtswert	Hochwert
K ~~L~~1	25 52576,22	56 76002,20
K ~~L~~2	25 52546,84	56 75970,81
L3	25 52540,01	56 75963,50
L4	25 52518,76	56 75940,93
L5	25 52513,28	56 75935,11
L6	25 52483,12	56 75903,07
L7	25 52471,62	56 75890,56
L8	~~25 52455,06~~	~~56 75872,92~~
	25 52454,72	56 75872,56
L9	~~25 52421,60~~	~~56 75833,66~~
	25 52421,91	56 75834,06
L10	25 52406,80	56 75814,52
L11	25 52401,14	56 75807,52
L12	25 52383,41	56 75784,57
L15	25 52371,89	56 75766,30
L17	25 52345,94	56 75726,86
L18	25 52323,41	56 75739,92

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: August 2007

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, Wirtschafts-u. Industriegebäude, Garage, Arkade, Durchfahrt, offene Halle, Baum, Geländehöhe in m über NN (× 35.70)

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden

ART DER BAUL. NUTZUNG / MASS DER BAUL. NUTZUNG / BAUWEISE
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI.IS.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI.IS.1548)

Art der baul. Nutzung		Maß der baul. Nutzung			Bauweise	
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollgeschosse			offene Bauweise	o
reines Wohngebiet	WR	Höchstgrenze	z.B.	III	geschlossene Bauweise	g
allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend	z.B.	(III)	abweichende Bauweise	a
besonderes Wohngebiet	WB					
Dorfgebiet	MD					
Mischgebiet	MI	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	nur Einzelhäuser zulässig	E
Kerngebiet	MK	Geschoßflächenzahl	z.B.	(1,0)	nur Doppelhäuser zulässig	D
Gewerbegebiet	GE	Baumassenzahl	z.B.	9,0	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Industriegebiet	GI	maximale Gebäudehöhe in m über NN	z.B.	GH max 59,7	nur Hausgruppen zulässig	H
Sondergebiet	SO	maximale Wandhöhe in m über NN	z.B.	WH max 103,4		

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (ST), Garagen (GA), Tiefgaragen (TGa), Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung (z.B. TGa); als Parkplatz vorgesehen (P); Garagengeschoss (Gg); Oberkante über (OK); festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in m über NN (OK_{FFEG} min 36,7); festgesetzte Mindesthöhe der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in m über NN (OK_{VFL} min 36,7); Lichte Höhe (LH≥ 5,0m)
Firstrichtung; Satteldach (SD); Flachdach (FD); Traufhöhe (TH); Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) (erf. / zul.); Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB) (F.f.G); Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (GFL); Lichte Durchgangsbreite zwischen Innenkante Hochwasserschutzwand und Außenkante Gebäude in Meter (5.0 li.Br.*)
Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut; Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver-u.Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG=Ferngasleitung; Einfahrtsbereich; Kennzeichnung gem.§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB: Überschwemmungsbereich (temporär) und Fläche mit gewerblicher Vorbelastung; Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB); Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr.9 der textl.Festsetzung L_1, L_2 usw. = Nummerierung der einzelnen Gebäudeabschnitte
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Bereich für Fußgänger und Radfahrer ~~bereich~~; siehe Textliche Festsetzungen Nr.4 -Dachaufbauten; Hochwasserschutzlinie; Hochwasserschutzlinie HWS min 36,70 Geländehöhe mindestens 36,70 m ü.NN (Nachrichtliche Übernahme ~~nach WHG i.v.m LWG NRW~~); Hochwasserschutzlinie Neu HWS neu min 36,70 Geländehöhe mindestens 36,70 m ü.NN; Koordinate K; Lagestatus Gauß-Krüger-Koordinaten im Netz 77 (LS 177)

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

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 02.07.2003 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
61/12-B-5275/022 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 31.03.2004 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Bürgerbeteiligung erfolgte am 10.05.2004.
61/12-B-5275/022 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am 02.07.2003 gefassten Beschluss zu ändern
61/12-B-5275/022 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 zugestimmt.
61/12-B-5275/022 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5275/022 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-5275/022 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) Bau GB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5275/022 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den grünen Änderungen und Ergänzungen und der dritten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-03/005 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich aufgrund der grünen Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-03/005 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten und grünen Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12-B-03/005 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 bekannt gemacht worden.
61/12-B-03/005 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/005

(alt: 5275/022)

Speditionstraße West

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 m