

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), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 S. 729), 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. Baugelände**

**1.1. Baugelände 1: Kindertagesstätte**

Zulässig ist eine Kindertagesstätte inklusive der zugehörigen Nebenanlagen.

**1.2. Baugelände 2: Wohnen und Gewerbe**

Zulässig sind:  
- Wohnnutzungen,  
- Geschäfts- und Büroutnutzungen,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- nur im Erdgeschoss der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bebauung nördlich der öffentlichen Grünfläche: Einzelhandelsbetriebe.

**1.3. Baugelände 3: Einkaufszentrum und Wohnen**

Zulässig ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 5.000 qm.

Im Einkaufszentrum sind als dessen Bestandteile folgende Nutzungen zulässig:  
a) ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 2.500 qm VK und maximal 3.500 qm VK,  
b) weitere Einzelhandelsbetriebe, die folgende Sortimente führen und die nachstehend aufgeführten Gesamtverkaufsflächenbegrenzungen (Kern- und Randsortimente) insgesamt nicht überschreiten dürfen:

- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Nr. 1.1, 1.2, 1.4, 1.5 und 1.6 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 500 qm, davon bis zu max. 100 qm VK pro Betrieb,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Bekleidung gemäß Nr. 2.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Schuhe und Lederwaren gemäß Nr. 2.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe für Wohn- und Einrichtungsgegenstände mit den Kernsortimenten Wohnaccessoires gemäß Nr. 2.2.1 der Düsseldorfer Sortimentsliste, Haus- und Heimtextilien gemäß Nr. 2.2.2 der Düsseldorfer Sortimentsliste und Glas, Porzellan und Keramik gemäß Nr. 2.2.3 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 650 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Elektrowaren gemäß Nr. 2.2.4, 2.3.2, 2.3.4 und 2.3.5 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf max. 1.500 qm,
- ein oder mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Nr. 3 bis 6 der Düsseldorfer Sortimentsliste auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 qm.

c) Weiterhin sind Lager- und Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Büros zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.000 qm darf ausnahmsweise um insgesamt maximal 500 qm auf dann 5.500 qm Verkaufsfläche überschritten werden, wenn es sich um die Mallfläche (Hauptaufwege mit angrenzender Verkaufsfläche) oder um Erschließungsflächen (Flächen für Rolltreppen, Aufzüge und Treppen) handelt, die das Einkaufszentrum und das Parkdeck, das sich im 1. Obergeschoss befindet, verbinden. Bei der Mall- und der Erschließungsfläche handelt es sich um die Flächen, die die einzelnen Einzelhandelsbetriebe umfassen. Auf der Mall- und der Erschließungsfläche darf kein Verkauf stattfinden. Sie darf nicht als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Im 1. Obergeschoss des Baugeländes 3 sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Stellplätze.

Im 2. und 3. Obergeschoss des Baugeländes 3 sind folgende Nutzungen zulässig:  
- Wohnnutzungen,  
- Büroutnutzungen,  
- sonstige freiberufliche Tätigkeiten und Tätigkeiten Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwälte, Versicherungsmakler), soweit die die Wohnung nicht stören.

**1.4. Baugelände 4: Wohnen und Gewerbe**

Zulässig sind:  
- Wohnnutzungen,  
- Geschäfts- und Büroutnutzungen,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- nur im Erdgeschoss: Einzelhandelsbetriebe gemäß Nr. 3-7 der Düsseldorfer Sortimentsliste.

**1.5. Baugelände 5: Energieversorgung und Erschließung**

Zulässig sind:  
- Anlagen zur Energieversorgung,  
- die zur Erschließung des (im 1. Obergeschoss des Baugeländes 3 vorgesehenen) Parkdecks notwendige Rampe,  
- sonstige Nebenanlagen oder baulichen Einrichtungen, die der Erschließung oder Anlieferung des Baugeländes 3 dienen,  
- Stellplätze.

1.6. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der für die Baugelände 1-5 allgemein festgesetzten baulichen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste	
Düsseldorfer Sortimentsliste (Vorgänger ist die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (einschl. der Kernsortimente)	3. bauwerkstoffliche Kernsortimente
1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Kosmetikwaren 1.3 Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel 1.4 Spielzeug, Spielwaren, Spielzeug 1.5 (Schul-)Bücher 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Keramik, Mauerwerk, etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, etc.) 3.3 Installationsmaterial (Sanitär, Elektrik, etc.) 3.4 Bad-, Sanitärerzeugnisse (Badewanne, Toilette, etc.) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge 3.6 Beschläge, Eisenwaren 3.7 Werkzeuge, Geräte, Geräte, Leuchten
2. zentrenrelevante Sortimente (einschl. der Kernsortimente)	4. gerätemechanische Kernsortimente
2.1 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.2 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.3 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.4 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.5 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.6 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.7 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.8 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.9 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.10 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.11 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.12 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.13 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.14 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.15 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.16 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.17 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.18 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.19 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.20 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.21 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.22 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.23 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.24 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.25 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.26 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.27 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.28 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.29 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.30 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.31 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.32 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.33 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.34 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.35 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.36 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.37 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe	4.1 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.2 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.3 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.4 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.5 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.6 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.7 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.8 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.9 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.10 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.11 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.12 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.13 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.14 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.15 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.16 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.17 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.18 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.19 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.20 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.21 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.22 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.23 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.24 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.25 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.26 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.27 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.28 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.29 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.30 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.31 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.32 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.33 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.34 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.35 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.36 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.37 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.38 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.39 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.40 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.41 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.42 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.43 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.44 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.45 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.46 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.47 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.48 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.49 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.50 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.51 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.52 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.53 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.54 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.55 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.56 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.57 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.58 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.59 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.60 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.61 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.62 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.63 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.64 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.65 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.66 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.67 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.68 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.69 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.70 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.71 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.72 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.73 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.74 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.75 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.76 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.77 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.78 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.79 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.80 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.81 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.82 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.83 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.84 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.85 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.86 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.87 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.88 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.89 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.90 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.91 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.92 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.93 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.94 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.95 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.96 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.97 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.98 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.99 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.) 4.100 Gartengeräte (Mähdrescher, Rasenmäher, etc.)

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

Ein Gebäudeteil, die an den durch Nummerierung und Schrägstrichfarblich gekennzeichneten Außenwänden oder Außenflächen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Tabelle in der Anlage 4109 (Schallschutz im Hochbau) im November 1989, Hrg.: 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 Baumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzusehen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

In der Planzeichnung maßgebender Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich (dB(A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnlichen Räumen	Bürosräume und ähnliche Räume
L1 - L2	65 - 70	IV	40
L3 - L4	65 - 70	IV	40

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 51-65 dB(A), erf. R<sub>w,ext</sub> für Wohnräume 35 dB, erf. R<sub>w,ext</sub> für Büroräume 30 dB).

Bei allen Wohn- und Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w,ext</sub>) nicht beeinträchtigt wird.

An den Fassaden, die an ebenerdige Zu- oder Durchfahrten oder an Rampen zu Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an 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 Schalldämmung aufweisen.

Für Wohnungen mit Fassaden im Lärmpegelbereich IV sind mindestens ein Aufenthaltsraum sowie Balkone / Terrassen zu den lärmabgewandten Fassaden mit höchstens Lärmpegelbereich III anzuordnen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m über Geländeoberkante muss den Anforderungen der ZTV-Law 06 (Zustätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften eine Schalldämmung DLR > 24 dB und eine Schallschuttwand DLA > 8 dB aufweisen.

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

**9. Beauftragung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

9.1. Im Baugelände 2 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

9.2. Im Baugelände 4 sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

9.3. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsmittel überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 65 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 105 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss den FL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).

9.4. Auf den Parkdecks oberhalb der Baugelände 3 sind die nicht durch Gebäude überbauten Flächen zu mindestens 20 % intensiv mit Großsträuchern und Kleinbäumen zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss hierfür mindestens 60 cm betragen. Das Dachsubstrat muss von 15 cm betragen. Weitere mindestens 40 % dieser Flächen sind mit Rasen, niedrigen Stauden oder Gehölzen intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss hierfür mindestens 20 cm zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht betragen. Für die Rasenfläche ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

Das Tiefgaragensubstrat muss den FL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).

9.5. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung in den Baugeländen 1, 2, 4 und 5 sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachsubstrat muss der FL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweis).

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

9.6. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**Hinweis:** Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzusprechen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der FL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

**10. Örtliche Bauvorschriften (§ 88 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

10.1. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geringere Laubgehölzhecke in einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig. Ausnahmen können stattdessen mit Kletterpflanzen begründete Zäune in einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen werden. In Kreuzungsbereichen sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis maximal 1 m Höhe zulässig.

**10.2. Die Flächen für die Abfallentsorgung in den Baugeländen sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzurichten.**

**10.3. Werbeanlagen**

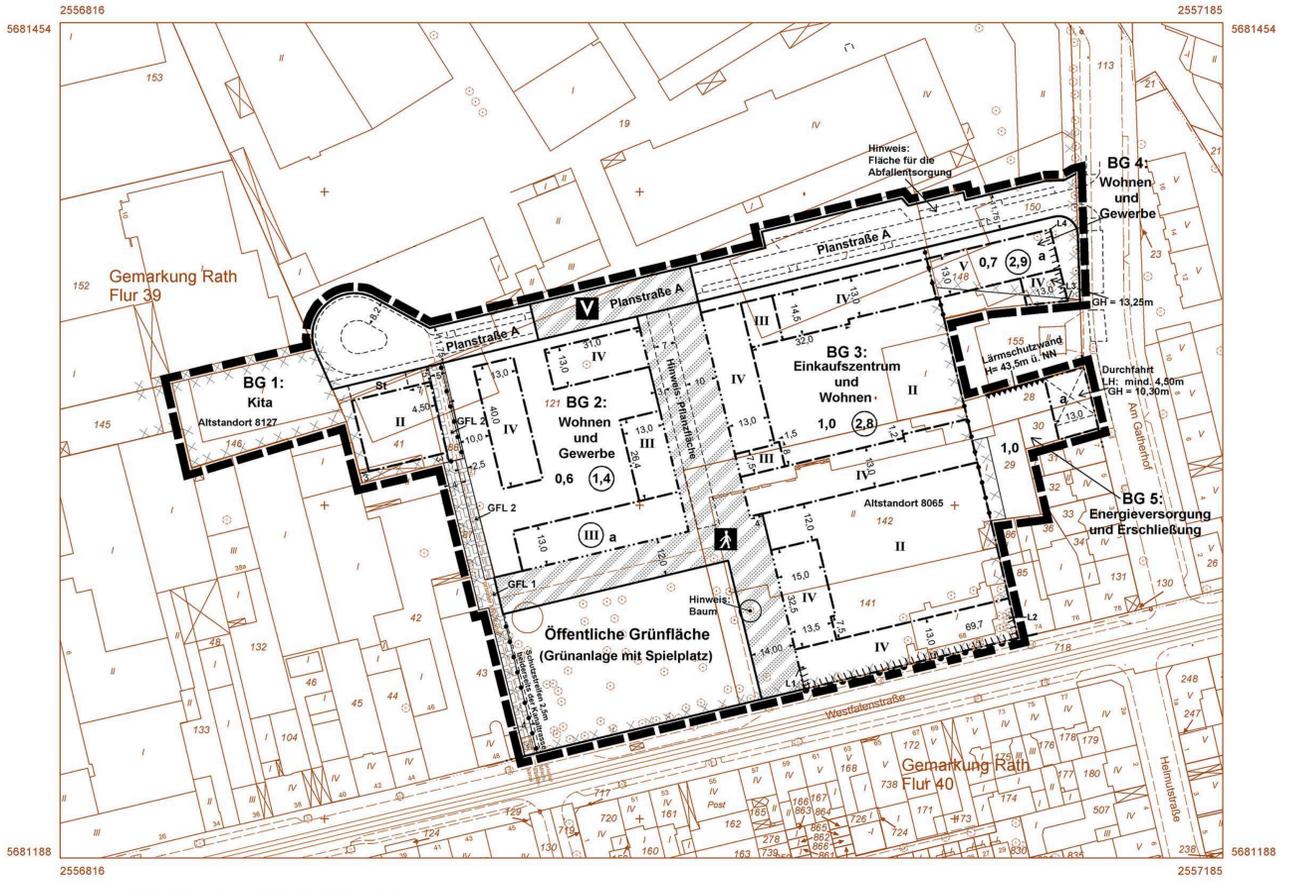
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.  
- Je Meter Frontlänge der Stelle der Leistung sind 0,35 qm Werbefläche zulässig.  
- Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss sowie ausnahmsweise im 1. Obergeschoss angebracht werden.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- Blinklichtanlagen  
- Wechsellichtanlagen  
- Leuchtkästen  
- Projektoren und Monitore aller Art  
- angebrachte Anlagen, die die Lichtquelle bewegt oder in der Höhe verändert wird  
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen)  
- Kombinationen solcher Anlagen  
- Fremdwerbeanlagen

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

**1. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugsunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 81,00 m ü. NN. Bauvorhaben, die nach § 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v.g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Erbauung vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.



Diese Ausfertigung enthält in einfärbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluss des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 07.01.2016  
Der Oberbürgermeister  
Vermessungs- und Katasteramt  
Im Auftrag

*Schmid*

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES			
Stand der Planunterlagen: April 2012 Legende: Gauß-Krüger Zone 2	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.</p>	<p>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>Kleinsiedlungsgebiet WS</p> <p>reines Wohngebiet WR</p> <p>allgemeines Wohngebiet WA</p> <p>besonderes Wohngebiet WB</p> <p>Dorfgebiet MD</p> <p>Mischgebiet MI</p> <p>Kerngebiet MK</p> <p>Gewerbegebiet GE</p> <p>Industriegebiet GI</p> <p>Sondergebiet SO</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgeschosse z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschosflächenzahl z.B. 1,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 10</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe</p> <p>z.B. NN</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abwinkelnde Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B. Tiefgarage (Tg)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschaffenheit</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagengeschoss</p> <p>Oberkante über Straßenniveau über NN</p> <p>Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längen - schnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>Fristrichtung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Putzdach</p> <p>Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 88 BauO NRW)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>bei schmalen Flächen</p> <p>Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Lärmschutzwand</p> <p>Baugelände z.B. Kindertagesstätte</p> <p>Gebäudefronten mit Lärmschutzwand</p> <p>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</p>			
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 26.03.2014</p> <p>Vorhabenträger: ITB SBW Düsseldorf-Rath B.V. &amp; Co.KG</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 27.03.2014</p>	<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 19.10.2014 nach § 3 (1) BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.11.2014.</p> <p>61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 27.03.2014</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.03.2014 beschlossen, seinen am 20.01.2014 gefassten Beschluss zu ändern.</p> <p>61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 27.03.2014</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am 10.04.2014 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 2 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 06/002 Düsseldorf, den 10.04.2014</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach der Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 23 vom 07.06.2014 Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014 öffentlich ausgelegt.</p> <p>61/12 - B - 06/002 Düsseldorf, den 21.07.2014</p>	<p>Die ITB SBW Düsseldorf-Rath B.V. &amp; Co.KG stimmt den Festsetzungen des Bebauungsplanes 06/002 - Nördlich Westfalenstraße (Südteil) - und den Änderungen in roter Farbe zu.</p> <p>Düsseldorf, den 05.05.2015</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Sitzung beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 06/002 Düsseldorf, den 25.06.2015</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 25.06.2015 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 08.07.2015 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 52 vom 23.07.2015 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 06/002 Düsseldorf, den 23.07.2015</p>
<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan (1 Blatt) - Stand vom 05.05.2015 ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplanes.</p>								

**Landeshauptstadt Düsseldorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/002**

**Nördlich Westfalenstraße (Südteil)**

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 Meter