Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

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

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(§ 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
c) Schank- und Speisewirtschaften,
d) sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
g) Veranstaltungsräume,
h) Vergnügungsstätten,
i) Bordelle,
j) Lagerhäuser und Lagerplätze,
k) Tankstellen,
l) Anlagen für sportliche Zwecke,
m) Einzelhandelsbetriebe,
n) Anlagen für die Kleintierhaltung.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (Meter über NHN).
Als oberster Bezugspunkt bei der Berechnung der zwingend festgesetzten Wandhöhen (WH= 59,7 Meter über NHN und 102,0 Meter über NHN) sowie der maximalen Gebäudehöhen (GH max. 59,7 Meter über NHN beziehungsweise 102,0 Meter über NHN) gilt die Oberkante der jeweiligen Attika.
Umwehrungen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,5 Meter überschreiten.
Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Technikaufbauten et cetera) dürfen den Dachabschluss des obersten Vollgeschosses innerhalb der festgesetzten Fläche für Technik (FfT) um maximal 5 Meter überschreiten. Die festgesetzte maximale Höhe von 107,0 Meter über NHN bezieht sich auf die Oberkante der Umfassung der Fläche für Technik (siehe Ziffer 7.2).
Dachaufbauten auf anderen Dachflächen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3,0 Meter überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
a) Tiefgaragen (TGa) mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie deren Einhausung nur in den gekennzeichneten Bereichen,
b) maximal 8 oberirdische Kfz-Stellplätze zugunsten der Nutzer des Gebäudes für eine Nutzung im Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nur im festgesetzten Bereich (St),
c) (überdachte) Abstellanlagen für maximal 100 Fahrräder,
d) ebenerdige Terrassen ohne Außengastronomie,
e) ebenerdige Terrassen mit Außengastronomie und deren Überdachung nur im gekennzeichneten Bereich,
f) die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

3.2 Oberirdische Taxivorfahrten und Anlieferungsflächen sind innerhalb des festgesetzten Baugebietes unzulässig.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch nicht überdachte, an das Gebäude angrenzende ebenerdige Terrassen ohne Außengastronomie bis zu maximal 3 Meter überschritten werden. Hiervon ausgenommen ist die Baugrenze, die an die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen grenzt.

3.4 Vordächer dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 Meter überschreiten.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist zu belasten:
- mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit,
- mit einem Fahrrecht für Radfahrende zu Gunsten der Allgemeinheit.

5 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile
Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

5.1.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

5.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

5.1.3 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung
Öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 68 dB(A) im Tageszeitraum zulässig.

5.1.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 5.1.1 bis 5.1.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

5.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

5.2.1 Lüftung
Tiefgaragen (TG) mit mehr als 50 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Sofern eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden soll, ist über ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) nachzuweisen, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzüberschreitungen gemäß § 39 Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) betroffen sind.
Wenn dieser Nachweis vorliegt:
- muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen zu Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) mindestens 5 Meter betragen,
- ist um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 Meter Breite zu gestalten (zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeerhecke),
- sind Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungsöffnungen auszuschließen.

5.2.2 Lärmminderung in Bezug auf Entwässerungsrinnen und Rolltore
Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

5.3 Haustechnik
Die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden:
- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen;
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

6 Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Mindestens 30 Prozent der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung, Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind 18 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 Zentimeter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 Zentimeter zu ersetzen.
Ersatzpflanzungen für die Fällung satzungsgeschützter Bäume sind anrechenbar, wenn Laubbäume mindestens 2. Ordnung gepflanzt werden.

6.2 Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen
Auf unterirdischen, nicht überbauten Gebäudeteilen ist – mit Ausnahme von Erschließungs- und Terrassenflächen – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 100 Zentimeter starken Substratschicht über einer Drainschicht fachgerecht herzustellen und intensiv zu begrünen. Abweichungen sind auf maximal 15 Prozent der unterbauten, zu begrünenden Fläche zulässig. Die Substratschicht darf dabei 50 Zentimeter nicht unterschreiten.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Substratschicht auf mindestens 130 Zentimeter (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen.
Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6.).

6.3 Dachbegrünung

6.3.1 Dachbegründung des obersten Dachabschlusses im gekennzeichneten Bereich
Der oberste Dachabschluss im gekennzeichneten Bereich ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach-intensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 Zentimeter über einer Drainschicht betragen. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6.).

6.3.2 Dachbegrünung über Tiefgaragenrampen oder Ein-/Ausgängen von Tiefgaragen sowie die Überdachung von Fahrradabstellplätzen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15 Grad über Tiefgaragenrampen oder Ein-/Ausgängen von Tiefgaragen sowie die Überdachung von Fahrradabstellplätzen sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 20 Zentimeter über einer Drainschicht betragen. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6.).

6.3.3 Ausnahmen
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, wobei mindestens ein Begrünungsanteil von 50 Prozent des obersten Dachabschlusses im gekennzeichneten Bereich (siehe Punkt 6.3.1) beziehungsweise der jeweiligen Dachfläche über Tiefgaragenrampen oder Ein-/Ausgängen von Tiefgaragen sowie über Fahrradabstellplätzen (siehe Punkt 6.3.2) insgesamt erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

6.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltungung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist erhaltenswerter Baumbestand zu schützen und mit mindestens 4 standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 – 25 Zentimeter sowie Sträuchern und sonstigen Pflanzen fachgerecht zu ergänzen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 Zentimeter zu ersetzen.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gemischte Pflanzung aus 7 standortgerechten, heimischen Laubbäumen 2. Ordnung (Stammumfang 20 – 25 Zentimeter), einer strukturreichen, bodendeckenden Bepflanzung und Hecken (Höhe = 1,25 Meter) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Von den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind erforderliche Erschließungsflächen sowie Feuerwehr- aufstellflächen mit einer maximalen Fläche von 100 Quadratmeter ausgenommen.

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

7.1 Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind entlang der Schwannstraße nicht zulässig.
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Kennedydamm ist an allen Stellen, die einen Abstand von mehr als 3 Meter zu aufragenden Gebäudeteilen aufweisen, eine Einfriedung mit einer zweireihigen Laubhecke zu errichten. Die festgesetzte GF Fläche ist hiervon ausgenommen.

7.2 Technikaufbauten auf Dachflächen
Technikaufbauten (Fahrstühle, Lüftungsanlagen et cetera) sind als Einheit mit einer geschlossenen Fassade einzufassen. Glänzende Materialien und grelle Farben sind unzulässig.
Von der Pflicht zur Einfassung ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergieerzeugung.

7.3 Umwehrungen (Geländer) von Dachterrassen und Dachflächen
Umwehrungen (Geländer) sind aus transparentem Material (zum Beispiel Glas) auszuführen.

7.4 Werbeanlagen

7.4.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen
Werbeanlagen auf baulichen Anlagen sind unzulässig.

7.4.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen
Unzulässig sind:
Fremdwerbung und freistehende Anlagen sowie Werbeanlagen an der Ostseite des geplanten Gebäudes.

Für die zum Kennedydamm orientierte Gebäudeseite-West des Hochpunktes gilt:
- Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo bis zum einschließlich 6. Obergeschoss und in den letzten beiden Obergeschossen sowie an der Einfassung der Technikaufbauten (siehe Punkt 7.2) zulässig.
- Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 100 Quadratmeter nicht überschreiten.

Für die zur Schwannstraße orientierte Gebäudeseite-Süd des Hochpunktes gilt:
- Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo bis zum einschließlich 6. Obergeschoss und in den letzten beiden Obergeschossen sowie an der Einfassung der Technikaufbauten (siehe Punkt 7.2) zulässig.
- Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 50 Quadratmeter nicht überschreiten.

Für die zum Kennedydamm orientierte Gebäudefassade-Nord des Hochpunktes gilt:
- Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo in den letzten beiden Obergeschossen sowie an der Einfassung der Technikaufbauten (siehe Punkt 7.2) zulässig.
- Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 25 Quadratmeter nicht überschreiten.

Für die zum Kennedydamm orientierten Gebäudefassaden der 6-geschossigen Sockelbebauung gilt:
- Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo in den ersten beiden Obergeschossen und im 6. Obergeschoss zulässig.
- Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 40 Quadratmeter nicht überschreiten.

Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung ist nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

1. Bauschutzbereich des Flughafens
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Düsseldorf im sogenannten 4-km-Kreis.
Bauvorhaben, die eine Höhe von 61 Meter über NN überschreiten, bedürfen im Baugenehmigungsverfahren einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.
Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen ist voraussichtlich eine Nachtkennzeichnung des Gebäudes, erforderlicher Kräne und ähnlicher Baugeräte erforderlich.

2. Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen
Das Plangebiet liegt in einem Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a LuftVG. Die in einem Anlagenschutzbereich errichteten Bauwerke bedürfen der Prüfung und Entscheidung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

III. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
Aufgrund der hydraulischen Auslastung des öffentlichen Abwassernetzes im Bereich des Plangebietes wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Für das gesamte Plangebiet wird eine maximale Einleitmenge von 22 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Schwannstraße festgelegt. Alle hierüber hinausgehenden Niederschlagswassermengen sind innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten.
Es sind Maßnahmen gegen die Folgen von Starkregenereignissen zu treffen.
Öffentliche Entwässerungsanlagen dürfen weder über- noch unterbaut werden.

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg vorgefunden werden können. Die zu überbauenden Teilflächen sind vor Baubeginn einer geophysikalischen Untersuchung zu unterziehen.. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehr umgehend unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen et cetera ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des KBD zu entnehmen.

3. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

4. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

6. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V: Bonn)

7. Artenschutz
Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zum Schutz der Brutvögel notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen.

8. Kollisionsschutz
Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen und werden gegebenenfalls notwendige Maßnahmen in der Genehmigung geregelt.

9. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone der Landeshauptstadt Düsseldorf.

10. Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG
Westlich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Nord-Süd-Richtung, die eine Bauhöhenbeschränkung von 182 Meter über NN 100 Meter beiderseits der eingetragenen Achse auslöst.

11. Grundwasserverunreinigung
Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen mit der Bezeichnung Rath/Derendorf, die aktiv saniert wird. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen ist durch entsprechende hydraulische/hydrogeologische Gutachten nachzuweisen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird und die Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich werden. Die CKW-Konzentrationen können bei Tiefbaumaßnahmen mit Wasserhaltungen zu einem erhöhten technischen und finanziellen Aufwand führen.

12. Mindestüberdeckung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen
Im Bereich von Unterbauungen mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken ist für Versorgungsleitungen der Stadtwerke eine Mindestüberdeckung von 1,20 Meter oberhalb des Bauwerks notwendig. Das Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches, insbesondere die DVGW GW 125 für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und –anlagen, ist zu beachten.

13. Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der Vodafone GmbH
Die vorhandenen Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen beziehungsweise zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDRB-W.Dortmund@vodafone.com zu stellen.

14. Baugebietsübergreifende Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO
Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet ist gemäß § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zu weiteren Gewerbegebieten in Düsseldorf getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 5776/010 „Nördlich Höherweg“ sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gewerbliche Nutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

15. Meldepflicht und Veränderungsverbot gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Der Durchführungsplan Nummer 5479/30 vom 26.09.1961 setzt das Plangebiet an der Schwannstraße als Schule fest.
Durch den Bebauungsplan Nummer 01/014 – Schwannstraße / Hochpunkt – werden der genannte Durchführungsplan und der Bebauungsplan Nummer 5479 /059 teilweise überlagert.

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Dezember 2019 Lagebezugssystem: ETRS 89/ UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016/ NHN-Höhen HST 170

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Gebäudegrenze	
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)	
Bundesstraße mit Nummer	B 326
Landstraße mit Nummer	L 228
Kreisstraße mit Nummer	K 7
Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Baum	
Geländehöhe in Meter über NHN	×33,21

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

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche	1.	2.
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z. B.	III
zwingend	z. B.	(III)
Mindest- und Höchstmaß	z. B.	III-IV
Grundflächenzahl	z.B.	0,7
Geschossflächenzahl	z. B.	(4,3)
Baumassenzahl	z.B.	0,4
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH
Wandhöhe zwingend		WH=
Maximale Gebäudehöhe		GH max.
Normalhöhennull		NHN

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) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z. B. St
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Straßenhöhe über NHN	33,21
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.
Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Fläche für Technik	FfT
Terrasse mit Außengastronomie	
Ein- und Ausfahrtsbereich	
Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage, Zugang TGa	
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	GF
Baulinien von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend Anforderungsgruppe BP63 zum Tageszeitraum	
Baugrenzen von Gebäudefassaden mit Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend Anforderungsgruppe BP68 zum Tageszeitraum	BP68
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b)	
Baum zur Erhaltung	
Flächen mit Dachbegrünung	

HINWEISE
- Auskragung/ Auskragung überbaut

Angefertigt: Düsseldorf, den 19.01.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 28.08.2017 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.10.2017.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2021 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 21.01.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 4 vom 30.01.2021 in der Zeit vom 09.02.2021 bis einschließlich 12.03.21 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 15.03.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4 a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 01.07.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 02.07.2021
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 01.07.2021 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 15.07.2021 im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 28/29 vom 24.07.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 01/014
Düsseldorf, den 26.07.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/014

- Schwannstraße-Hochpunkt -

Maßstab 1:500
0 10 20 30