

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), welche 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 01.03.2006 (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.

1. Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfte und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen als nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle Düsseldorf Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorf Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2
- Vergnügungstätten,
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgeleitet auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahvergnügungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. baumarktsspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrung- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Stein, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)
1.2 Pharmazutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolläden, Markisen...)
1.3 (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
1.4 Tiere und Tarnahrung, Zoortikel	3.4 Bad-, Sanitärerrichtungen (Badeisen, Armaturen, Zubehör)
1.5 (Schreib-)Büro	3.5 Farben, Lacke, Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitchriften	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge, Eisenerware
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerätschaften, Leihern
2. zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	4. gartenortsspezifische Kernsortimente
2.1 persönlicher Bedarf	4.1 Gartengeräte
2.1.1 Bekleidung (auch Sport...), Ledersachen, Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Gartengeräte
2.1.3 Uhren, Schmuck	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	4.2 Garteninrichtungen
2.1.5 Sanitärwaren	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen (Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Treppenanlagen)
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2.2 Gartenmöbel, Gewächshäuser, Dekorationselemente
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	5. Möbel
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handbestimmten, Wäsche, Nähmaschinen)	5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	5.2 Büromöbel und -maschinen
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5.3 Elektrokleingeräte für den Haushalt
2.2.5 Kunst-, Bilder, Kunstgewerbe	5.4 Beleuchtungskörper, Lampen
2.2.6 Bücher, Bildhauerarbeiten, Galerieschweren, Geschenkartikel	5.5 Teppichböden und Tapete
2.3 Freizeit- und sportlicher Art	6. Fahrzeuge
2.3.1 Bastartikel, Spielwaren	6.1 Motorfahrzeuge aller Art
2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	6.2 KFZ Teile und -Zubehör
2.3.3 Büromaterial / Papier / Schreibwaren	6.3 Boote und Zubehör
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltung- und Kommunikations-elektronik, insbesondere Tonträger, CDs, DVDs)	7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauVO)

Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauVO)

Grundflächenzahl
Im Flangebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihren Ein- und Ausfahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO
- im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 1,0 und
- im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

5. Bauweise (§ 22 BauVO)

Abweichende Bauweise
In der mit §) (a = abweichende Bauweise) festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche ist eine durchgehende geschlossene Bebauung mit einer Mindestwandhöhe von 52,50 m über NN zu errichten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)

Überschreitung der Baugrenze
Trepperräume und Fahrschächte können innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, ausnahmsweise zugelassen werden.
Im Mischgebiet können die festgesetzten Baugrenzen zu straßenabgewandten Gebäudeselten durch Terrassen, Erker, Balkone oder Altane bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden. Die Summe der Länge dieser Vorbauten darf 2/3 der Fassadenlänge der straßenabgewandten Gebäudeselten überschreiten.

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage:
Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Mauer, Zaun, Bordkante usw.
Bundesstraße mit Nummer
Landesstraße mit Nummer
Kreisstraße mit Nummer

Angfertigt: Düsseldorf, den 22.01.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan ist mit Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 22.01.2014 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.

61/12-B-03/004 (alt:5474/059)
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

- 7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
- 7.2 Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht und einem Fahrrecht für Rad-Fahrende zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zu Gunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.
- 8. **Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
8.1 **Lärmrundrisse, doppelte Fassaden (z. B. Lärmschutz-Wintergärten)**
An Gebäudeteilen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbestimmung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 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 Umbau einzuhalten sind.

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büro-räume und ähnliches
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 - L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 - L 6	71 - 75	V	45	40
EG				
2 - 4, OG				
L 5 - L 6	76 - 80	VI	nicht zulässig	45
L 6 - L 7	71 - 75	VI	45	40
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35

8.1.1 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R_{wa, res} für Wohnräume 35 dB, erf. R_{wa, res} für Büroräume 30 dB).

8.1.2 Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenlärmräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind an Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher nicht zulässig.

8.1.3 Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.4 Bei Büroräumen und sonstigen gewerblich genutzten Räumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich V oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.5 Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenlärmräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es entweder zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt oder den Aufenthaltsräumen vorgelagerte schallschaltende Wintergärten oder Doppelfassaden errichtet werden.

8.2 **Ausnahmen**
Es können Ausnahmen von der Festsetzung § 1.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.3 **Tiefgaragen- und -ausfahrten**
An Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 20 m im Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im Mischgebiet parallel vom Öffnungsrand Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

8.4 **Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**
An Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 20 m im Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im Mischgebiet parallel vom Öffnungsrand Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

8.5 **Ausnahmen**
Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.6 **Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroschalliges Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

9. **Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
10.1 **Fassadenquartiere für Fledermäuse**
An den Gebädefassaden der Baugebiete sind über dem 1. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbreiter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbauten
- Spaltenhöhlen hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

Je angefangene 20 laufende Meter Fassadenfront an der Karolingerstraße sind mindestens 2 Quartiere vorzusehen. An allen anderen Fassaden ist 1 Quartier je angefangene 60 laufende Meter nachzuweisen.

11. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 und § 96 BauO NRW)**
11.1 **Bepflanzung der Baugebiete**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

11.2 **Pflanzung von Einzelbäumen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt mindestens 17 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen. Im Mischgebiet MI sind insgesamt mindestens 3 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen.

Als Mindestqualität für Baumplanungen gilt: Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe.

11.3 **Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen**
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Ausnahmsweise kann eine abweichende Stärke der Bodensubstratschicht auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zugelassen werden.

11.4 **Dachbegrünungen**
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 16° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss die FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

12. Gestalterische Festsetzungen (§ 8 BauO NRW)

12.1 **Dachform**
Im Flangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

12.2 **Dachaufbauten**
Technische Aufbauten sind nur bis maximal 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhäuten; die Einhäutung ist ausgenommen auszuführen. Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung sind von dieser Regelung ausgesetzt.

II. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altanlagen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Flangebiet der nachfolgenden 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 eines Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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 eines Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 14 folgende Schalldämmmaße (erforderliche R_{wa, res}) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büro-räume und ähnliches
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 - L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 - L 6	71 - 75	V	45	40
EG				
2 - 4, OG				
L 5 - L 6	76 - 80	VI	nicht zulässig	45
L 6 - L 7	71 - 75	VI	45	40
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35

8.1.1 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R_{wa, res} für Wohnräume 35 dB, erf. R_{wa, res} für Büroräume 30 dB).

8.1.2 Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenlärmräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind an Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher nicht zulässig.

8.1.3 Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.4 Bei Büroräumen und sonstigen gewerblich genutzten Räumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lüftungslösung entsprechend dem Lärmpegelbereich V oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

8.1.5 Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Außenlärmräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmpegelbelastung entsprechend Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es entweder zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt oder den Aufenthaltsräumen vorgelagerte schallschaltende Wintergärten oder Doppelfassaden errichtet werden.

8.2 **Ausnahmen**
Es können Ausnahmen von der Festsetzung § 1.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.3 **Tiefgaragen- und -ausfahrten**
An Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 20 m im Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im Mischgebiet parallel vom Öffnungsrand Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

8.4 **Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**
An Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 20 m im Allgemeinen Wohngebiet und 10 m im Mischgebiet parallel vom Öffnungsrand Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.

8.5 **Ausnahmen**
Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.6 **Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroschalliges Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

9. **Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
10.1 **Fassadenquartiere für Fledermäuse**
An den Gebädefassaden der Baugebiete sind über dem 1. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbreiter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbauten
- Spaltenhöhlen hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

Je angefangene 20 laufende Meter Fassadenfront an der Karolingerstraße sind mindestens 2 Quartiere vorzusehen. An allen anderen Fassaden ist 1 Quartier je angefangene 60 laufende Meter nachzuweisen.

11. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 und § 96 BauO NRW)**
11.1 **Bepflanzung der Baugebiete**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

11.2 **Pflanzung von Einzelbäumen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt mindestens 17 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen. Im Mischgebiet MI sind insgesamt mindestens 3 mittelgroßkronige Bäume zu pflanzen.

Als Mindestqualität für Baumplanungen gilt: Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe.

11.3 **Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen**
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Ausnahmsweise kann eine abweichende Stärke der Bodensubstratschicht auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zugelassen werden.

11.4 **Dachbegrünungen**
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 16° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss die FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548))

Zahl der Vollgeschosse
WS
als Höchstgrenze
WA
allgemeines Wohngebiet
WB
maximale Geschossfläche in m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
MI
Mischgebiet
MK
Kerngebiet
GE
Industriegebiet
SO
Sondergebiet

z.B. V
z.B. 0,4
GFI
WH max.
GH max.

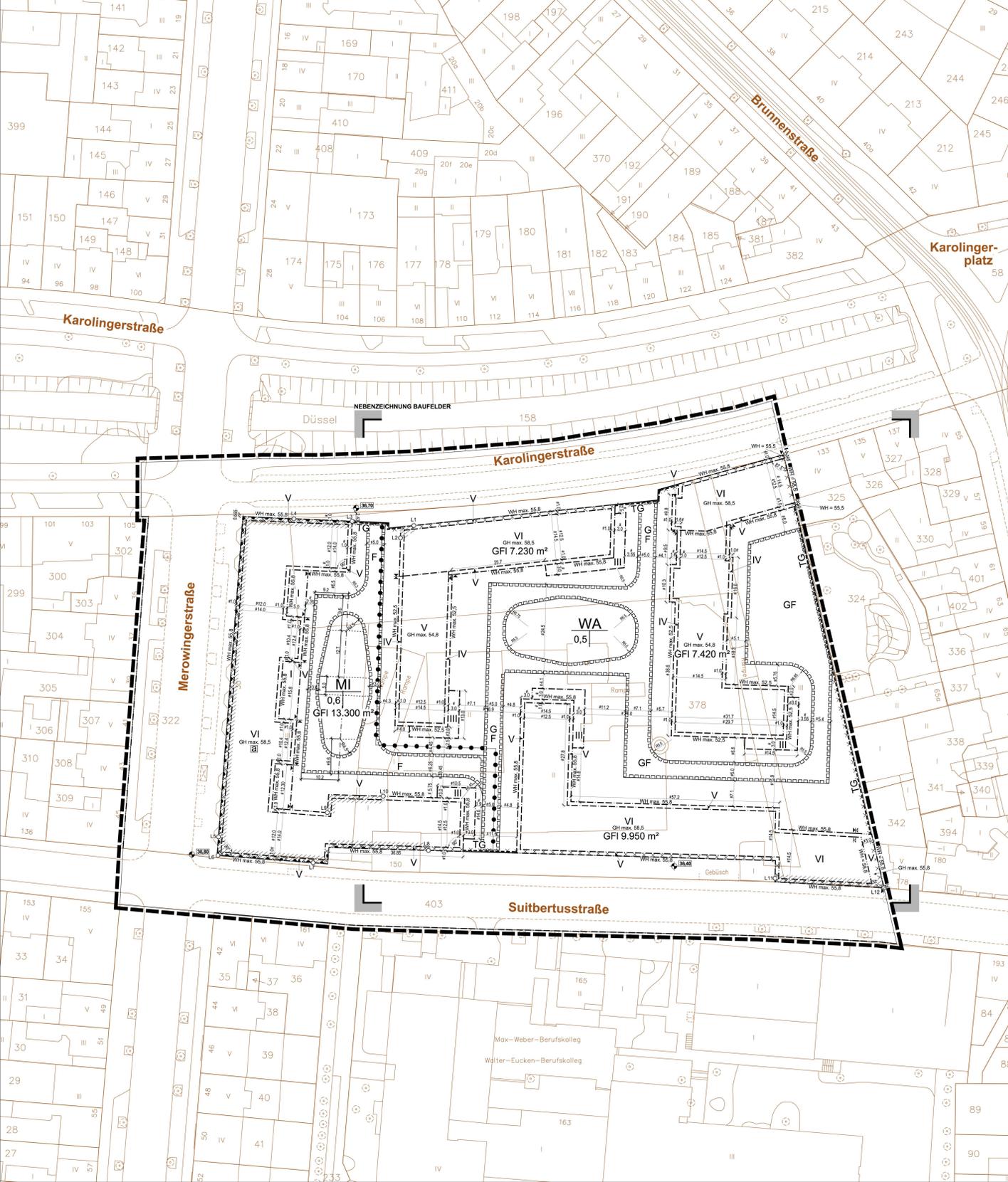
Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen
Umgrünung von Flächen für Fahrten für die Feuerwehr und für Notfallfahrzeuge
Umgrünung von Flächen mit Gehwegen für die Allgemeinheit und mit Fahrwegen für die Feuerwehr und für Notfallfahrzeuge
Abgrenzung unerschließlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s. textl. Festsetzungen Nr. 8.1)
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

abweichende Bauweise
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen
Hinweis: Vorhandene Höhenpunkte für Notfahrzeuge (OK Gehweg) z.B. 38,78 in Meter über Normalnull

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsbildlicher Bekanntheit im Düsseldorf Amtsbild Nr. vom bis zum bezüglich aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt.

61/12-B-03/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag



NEBENZICHNUNG BAUFELDER M 1:1000

Baufeld 1
GF 7.230 m²

Baufeld 2
GF 7.420 m²

Baufeld 3
GF 9.950 m²

WA

61/12-B-03/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

**Bebauungsplan
Nr. 03/004
(Alt: 5474/059)**

Nördlich Suitbertusstraße

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30
Meter

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Rat der Stadt hat diesen Plan mit der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind dem Rat der Stadt am 22.01.2014 im Düsseldorf Amtsbild Nr. vom bis zum bezüglich aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt.

61/12-B-03/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag