Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide 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 22.12.2011 (GV NRW S. 729).
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA1 und WA2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- nicht störende Handwerksbetriebe;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- großflächiger Einzelhandel;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Im Teilgebiet WA1 ist zusätzlich zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen und nur auf den festgesetzten "Flächen für oberirdische Stellplätze" zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der in ihr befindlichen Nebenanlagen bis zu 1,0 überschritten werden.

3.2. Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)
Technikaufbauten dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Sie sind von den jeweils darunterliegenden Gebäudeaußenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten; diese sind um mindestens 2,00 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen

Treppenräume und Fahrstuhlschächte dürfen innerhalb der im Erdgeschoss zulässigen überbaubaren Flächen bis 2,00 m oberhalb der Oberkante des obersten Geschosses, errichtet werden. Sie müssen nicht von den jeweils darunterliegenden Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt werden.

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energie gewinnung ausgenommen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise
- überdachte Hauseingänge;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung;
- untergeordnete Bauteile wie Balkone
- Wandscheiben bis 4,00m Höhe, sowie sie für die Statik der Tiefgarage notwendig sind
- unterirdische Gebäude und Teile von Gebäuden

zugelassen werden.

Die festgesetzten Baulinien dürfen um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Von den festgesetzten Baulinien kann auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Länge der Baulinie für Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Balkone zu rückgewichen werden.

5. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken unzulässig. Von dieser Regelung sind offene Kamine, Kaminöfen o.ä. ausgenommen.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 86 BauO NRW)

6.1. An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, 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 nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

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	
L1 - L2	66 - 70	IV	40	35
L3 - L4	66 - 70	IV	40	35

6.2. 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).

6.3. Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht unterschritten wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

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

6.5. Maßnahmen bei Tiefgaragen:
a. Tiefgaragen-Zufahrten und -Rampen sind vollständig einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und eine Schalldämmung DL_R > 24 dB sowie eine Schallabsorption DL$_\alpha$ dB aufweisen.

b. Erforderliche Bodendrainrinnen und die Tore zur Tiefgarage müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

c. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

d. Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

7. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1. Tiefgaragenbegrünungen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden oder als Terrasse dienen - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 30 cm starken Bodensubstratschicht fachgerecht aufzubauen. Die Vegetationsflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Gehölzen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Für Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Tiefgaragen ist die Stärke der Bodensubstratschicht aufmindestens 80 cm zu erhöhen.

Von der Begrünung ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung dienen sowie aus Gründen des Brandschutzes bzw. als Rettungswege erforderlich sind.

Sofern das im Bestand vorhandene Tragwerk der Tiefgarage (Dachkonstruktion, Stützen und Wände, Gründung) die Zusatzlasten der Begrünung ohne Ertüchtigung nicht aufnehmen kann, kann in den betroffenen Bereichen ausnahmsweise eine auf das bestehende Tragwerk abgestimmte Begrünung erfolgen.

Für Bereiche mit nicht ausreichender Tragfähigkeit für den in Punkt 7.1, Satz 1 genannten Bodensubstrataufbau ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.2. Dachbegrünungen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetationmindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 4 cm betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind einzelnen Wohnungen zugeordnete begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Sofern das im Bestand vorhandene Tragwerk (Dachkonstruktion, Stützen und Wände, Gründung) die Zusatzlasten der Begrünung ohne Ertüchtigung nicht aufnehmen kann, kann in den betroffenen Bereichen ausnahmsweise eine auf das Tragwerk abgestimmte Dachbegrünung erfolgen.

Für Bereiche mit nicht ausreichender Tragfähigkeit für die in Punkt 7.2, Satz 1 genannten Vegetationstragschicht ist der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

8.1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,50 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Hauseingang zum öffentlichen Raum darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen maximal 0,5 m² betragen. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,40 m zulässig.

Nicht zulässig sind:
- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- Projektoren und Monitore aller Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

8.2. Einfriedungen
a. Einfriedungen aus Draht, Drahtgeflecht oder Kunststoffgeflecht sind, ebenso wie Rohrmattengeflechte an Einfriedungen, unzulässig. Ausgenommen sind mit Kletterpflanzen begrünte Stabgitterzäune.
b. Einfriedungen auf der Straßenbegrenzungslinie oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie bis zu den Baugrenzen bzw. deren seitlicher Verlängerung sind zulässig bis 1,20 m Höhe.
c. Einfriedungen zur Abgrenzung der einzelnen Wohnungen zugeordneten Gartenflächen sind zulässig bis 1,50 m Höhe.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Flugsicherung
Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S 3123), ergebenden Beschränkungen.

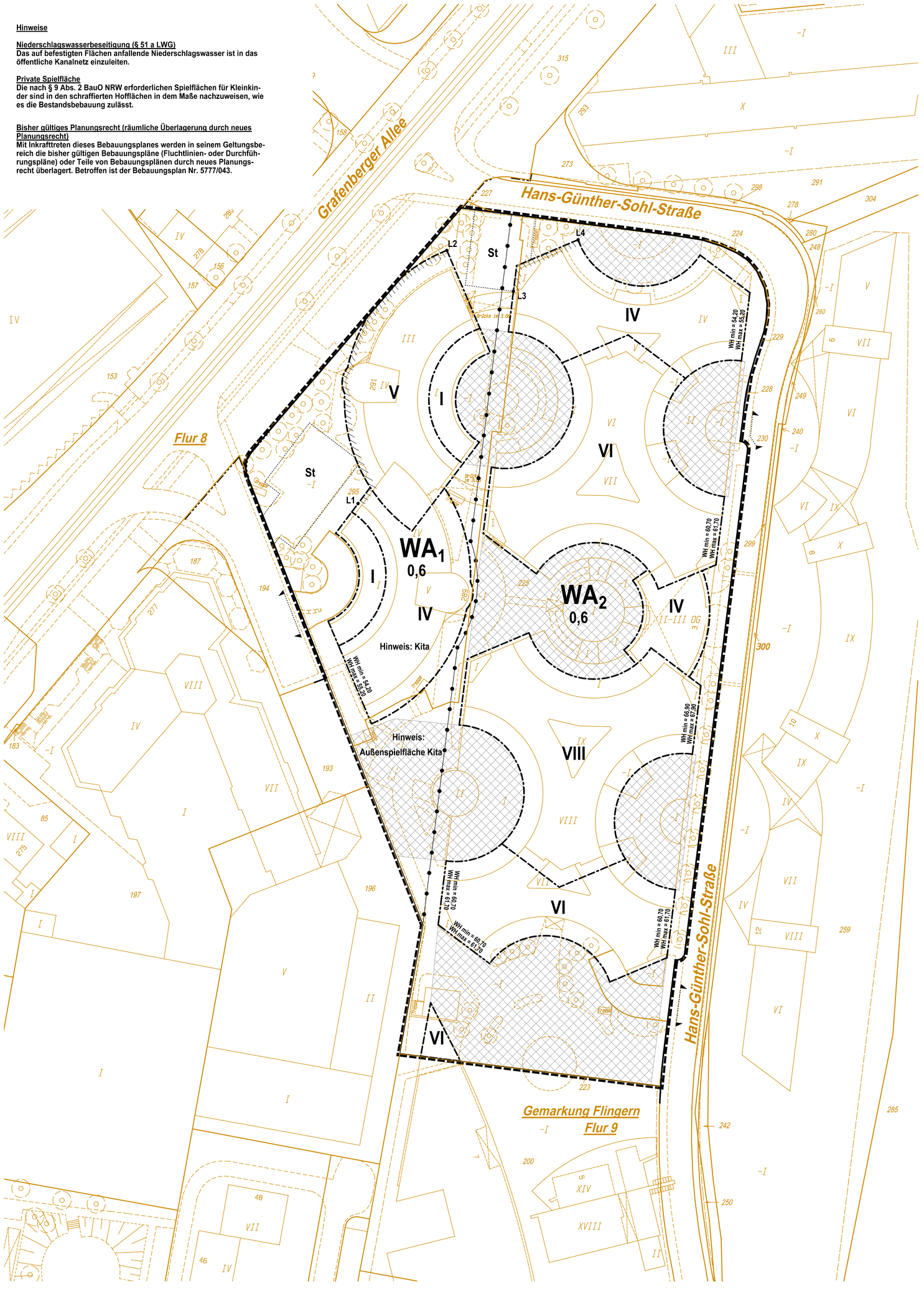
III. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Private Spielfläche
Die nach § 9 Abs. 2 BauO NRW erforderlichen Spielflächen für Kleinkinder sind in den schraffierten Hofflächen in dem Maße nachzuweisen, wie es die Bestandsbebauung zulässt.

IV. 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 ist der Bebauungsplan Nr. 5777/043.



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

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 (III 31), Wirtschafts-u.Industriegebäude, Garage (G), Arkade, Durchfahrt, offene Halle, Baum, Geländehöhe in m über NN

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

MASS DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl.IS.1548)
Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze z.B. (III); zwingend z.B. (III)
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (1,0)
Baumassenzahl z.B. [9,0]
minimale Wandhöhe in m über NN z.B. WH min 60,70
maximale Wandhöhe in m über NN z.B. WH max 61,70

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
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr.7 der textl.Festsetzung L_1, L_2 usw. = Nummerierung der einzelnen Gebäudeabschnitte
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
Stellplätze St, Tiefgaragen TGa, Gemeinschaftstiefgaragen GTGa
Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) G
Hinweis:
Bereiche für die Anlage von privaten Spielflächen für Kleinkinder

Angefertigt: Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hermann-Wehl-Straße 29, 40474 Düsseldorf

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 26.03.2014 gem. § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt worden.
61/12 -B-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufgestellt (zust. Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 20.01.2013).
61/12 -B-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 20.11.2013 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 09.01.2014.
61/12 -B-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.03.2014 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13a (2) BauGB und § 13 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 -B-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr.2 BauGB und § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
61/12 -B-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 -B-02/004
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-02/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan 02/004

Thyssen-Trade-Center

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 m