

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 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geän-dert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntma-chung 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.

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) Anlagen für sportliche Zwecke,
- f) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- g) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- h) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- i) Gartenbaubetriebe,
- j) Tankstellen.

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

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungs-gewerbes,

- d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- f) Kioske.

Unzulässig sind:

- g) Sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme Kioske, Nr. 1.2 f),
- h) Gartenbaubetriebe,
- i) Tankstellen,
- j) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.3 Mischgebiet (MI 2) mit den Teilflächen 2.1, 2.2 und 2.3 (§ 6 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude nur in den Teilflächen 2.1 und 2.3,
- c) Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten in den mit AA gekennzeichneten Bereichen
- d) Schank- und Speisewirtschaften nur im Erdgeschoss,
- e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- f) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in den Teilflächen 2.1 und 2.3,
- g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Teilflächen 2.1 und 2.3.

Unzulässig sind:

- h) Geschäfts- und Bürogebäude in der Teilfläche 2.2,
- i) Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten außer in den mit AA gekennzeichneten Bereichen,
- j) Schank- und Speisewirtschaften außer im Erdgeschoss,
- k) Gartenbaubetriebe,
- l) Tankstellen
- m) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in der Teilfläche 2.2,
- n) Sonstige Gewerbebetriebe,
- o) Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- a) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- c) Anlagen für sportliche Zwecke,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.**

Unzulässig sind:

- f) Einzelhandelsbetriebe,**
- g) Tankstellen,**
- h) Vergnügungsstätten,**
- i) Lagerplätze und Lagerhäuser.**

**1.5 Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“
(§ 11 i.V.m. § 1 BauNVO)**

Das Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ dient der Unterbringung der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetriebe, ergänzender Dienstleistungen, sonstiger Nutzungen sowie dem Parken.

Zulässig sind:

- a) nur im Bereich BB ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm und einem Randsortiment von maximal 10 % der Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche des Randsortimentes (Nr. 1.2, 1.4, 1.5, 1.6 und 2. gemäß der Düsseldorfer Sortimentsliste) ist auf jeweils maximal 100 qm begrenzt.**
- b) nur im Bereich CC ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm und einem Randsortiment (Nr. 1.1, 1.4, 1.5, 1.6 und 2. der Düsseldorfer Sortimentsliste) von maximal 30 % der Verkaufsfläche,**
- c) nur oberhalb des Erdgeschosses Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- d) nur oberhalb des Erdgeschosses Schank- und Speisewirtschaften,**
- e) nur oberhalb des Erdgeschosses Dienstleistungsbetriebe,**
- f) Flächen für die Anlieferung,**
- g) Garagen nur oberhalb des Erdgeschosses,**
- h) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.**

Ausnahmsweise können Nebenflächen des Einzelhandels auch außerhalb der mit BB und CC festgesetzten Bereiche zugelassen werden, soweit die festgesetzte, zulässige Verkaufsfläche der jeweiligen Einzelhandelsnutzung nicht überschritten wird.

Düsseldorfer Sortimentsliste

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

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
<p>1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften 	<p>3. baumarktspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolläden, Markisen...) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) 3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge, Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
<p>2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2.1 persönlicher Bedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinder- ausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient- Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel) 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf <ul style="list-style-type: none"> 2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien: (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, 	<p>4. gartencenterspezifische Kernsortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> 4.1 Gartenbedarf <ul style="list-style-type: none"> 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen <ul style="list-style-type: none"> 4.2.1 Materialien für den Bau von Außen- anlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser 4.3 Garten und Balkonmöbel <p>5. Möbel</p> <ul style="list-style-type: none"> 5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und -maschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper, Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche <p>6. Fahrzeuge</p> <ul style="list-style-type: none"> 6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger 6.2 KFZ-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör

	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
--	--------------------------------------

**2. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)**

Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3, den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf nur innerhalb der in der Planzeichnung mit St festgesetzten Bereiche und in Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze sind im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ nur innerhalb der in der Planzeichnung mit St festgesetzten Bereiche, in Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Nr. 1.5 g) zulässig.

**3. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)**

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO)**

4.1 Staffelgeschosse oder sonstige Räume oberhalb des obersten zulässigen Geschosses sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sowie im Mischgebiet MI 2 und im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ nicht zulässig.

4.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und in ihnen befindliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 bis zu einer GRZ 0,7,
- im Mischgebiet MI 1 bis zu einer GRZ 1,0,
- im Mischgebiet MI 2 bis zu einer GRZ 0,9 überschritten werden.

4.3 Im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten sowie oberirdische Stellplätze und ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

4.4 Flächen von Stellplätzen und Garagen (in Vollgeschossen) bleiben im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

5. Bauweise
(§ 22 i. V. m. § 18 BauNVO)

5.1 Abweichende Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ist eine durchgehend geschlossene Bebauung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu errichten.

In den Baufeldern mit der Festsetzung einer Dreigeschossigkeit ist jeweils eine Hausgruppe ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

5.2 Abweichende Bauweise im Mischgebiet MI 2
Im MI 2.1 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten. Durchgänge und Durchfahrten sind nur mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m und nur innerhalb der mit IV festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Abweichende Bauweise im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“
Der Baukörper im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ muss eine Länge von mindestens 99 m aufweisen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

6.1 Überschreitung der Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Erker, Balkone oder Altane überschritten werden. Erker, Balkone oder Altane sind bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Breite von 50 % der Außenwand außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In ihrer Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassadenbreite begrenzt. Diese Regelung gilt nicht für die mit MI 2.2 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Ausnahmsweise kann für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, von der Summe der Breite der auskragenden Bauteile abgewichen werden,

6.2 Vor- und Zurücktreten von der Baulinie und der Baugrenze im MI 2.2

Im MI 2.2 gilt:

- Rücksprünge von der Baulinie sind für Loggien um bis zu 5 m zulässig.
- Ein Vortreten von Fassadenelementen über die Baulinie und Baugrenze von maximal 0,5 m ist zulässig.
- Ein Vorsprung über die Baulinie und die Baugrenze von maximal 1,5 m ist für Balkone an der westlichen und südlichen Fassade zulässig.

6.3 Rücksprung von der Baulinie im MI 2.3

Im MI 2.3 sind Rücksprünge von der Baulinie für Loggien um bis zu 5 m zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zugänge. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die im Plan mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 Die im Plan mit F festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

8.3 Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, von Notfallfahrzeugen sowie der Landeshauptstadt Düsseldorf zu belasten.

8.4 Die im Plan mit GFL festgesetzte Fläche ist jeweils mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, von Entsorgungs- und Notfallfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

**9. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)**

- 9.1 Lärmgrundrisse, doppelte Fassaden (z. B. Lärmschutz-Wintergarten)**
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. 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 L 1 bis L 39 folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w, res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 – L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 – L 5	66 - 70	IV	40	35
L 7 – L 8	66 - 70	IV	40	35
L 10 – L 11	66 - 70	IV	40	35
L 12 – L 13	66 - 70	IV	40	35
L 14 – L 15	66 - 70	IV	40	35
L 15 – L 16	66 - 70	IV	40	35
L 15 – L 17	66 - 70	IV	40	35
L 24 – L 25	66 - 70	IV	40	35
L 26 – L 27	66 - 70	IV	40	35
L 30 – L 31	66 - 70	IV	40	35
L 34 – L 35	66 - 70	IV	40	35
L 38 – L 39	66 - 70	IV	40	35

- 9.1.1** Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).

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

9.2 Ausschluss öffentlicher Fenster

An folgenden Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren, zwischen den Punkten L 4 bis L 40 stehen, ist der Einbau von öffentlichen Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig:

- L 4 – L 6
- L 7 – L 8
- L 8 – L 9
- L 18 – L 19
- L 20 – L 21
- L 22 – L 23
- L 28 – L 29
- L 32 – L 33 (III – IV Obergeschoss)
- L 36 – L 39
- L 37 – L 40

9.3 Öffentliche Fenster sind im obersten Vollgeschoss in den Baufeldern mit der Festsetzung IV und b und der Festsetzung V und b nur zulässig, wenn die Mitte des jeweils öffentlichen Fensters in den Baufeldern mit der Festsetzung IV und b die Höhe von 46 m ü. NN und in den Baufeldern mit der Festsetzung V und b die Höhe von 49 m ü. NN nicht überschreitet.

9.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Nr. 9.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen gemäß DIN 4109 ausreichen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.2 und 9.3 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

9.5 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

9.5.1 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind eingehaust auszubilden und an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB(A) geringere Schallpegel aufweisen.

- 9.5.2 An Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 25 m, gemessen vom Mittelpunkt des Öffnungsmaßes der jeweiligen Tiefgaragenein- und -ausfahrt, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) nicht zulässig.
- 9.5.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.5.1 und 9.5.2 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mittels anderer geeigneter Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.
- 9.5.4 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 Lärminderungstechnik reduziert werden.
- 9.5.5 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.
- 9.6 **Ausschluss luftverunreinigender Stoffe**
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)

Fassadenquartiere für Fledermäuse

In den Baugebieten sind an 50 % der Gebäudefassaden über dem 2. Obergeschoss fledermausgeeignete Quartiere anzubringen. Je angefangene 50 laufende Meter der nach Satz 1 ermittelten Fassadenlänge ist 1 Quartier nachzuweisen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:

- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder –einbausteine
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen
- Attikaausbildung von Flachdächern mit 2 - 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

11. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

11.1 Begrünung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - WA 3)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) sind je angefangene 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.

Als Mindest-Pflanzqualität wird festgesetzt:

- kleinkronige Laubbäume: Stammumfang (StU) 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe**
- Obstbäume: Hochstamm- / Halbstamm StU 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe**

Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 3 ist eine heckenartige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen und zu pflegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand sollte soweit möglich in die Gehölzpflanzung integriert werden. Die Pflanzfläche ist auf den nach Absatz 1 zu begrünenden Flächenanteil von 40 % des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 anzurechnen. Ausnahmen für notwendige Überfahrten sind zulässig.

11.2 Begrünung der Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Im Mischgebiet MI 1 sind innerhalb dieser Fläche mindestens 5 kleinkronige Laubbäume (StU 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der mit GFL festgesetzten Fläche im Mischgebiet MI 2 sind zwischen der Hansaallee und der Willstätterstraße mindestens 19 mittelkronige Laubbäume (StU 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in Reihe zu pflanzen.

11.3 Begrünung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist je 300 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß 11.4 ein mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11.4 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ (SO) ist je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (StU 18 - 20 cm im GEe, 20 - 25 cm im SO, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

11.5 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 3) ist auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 cbm je Baumstandort betragen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und in den Mischgebieten (MI 1 - MI 2) ist auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen – soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 cbm je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

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

12. Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1** In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 - WA 3 und der zeichnerischen Festsetzung b sowie im Mischgebiet MI 2 mit der Bezeichnung MI 2.1 und MI 2.2 sind Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung einer Wandhöhe als Mindestmaß entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes für das jeweilige Baugebiet bebaut sind oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende, anderweitige Abschirmung errichtet ist.

Die Abschirmung muss die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 und für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Mischgebiet MI 2 sicherstellen.

12.2 Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 12.1 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

13. **Gestalterische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

13.1 **Dachform**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

13.2 **Dachaufbauten**

Ausnahmsweise können Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 15 qm und bis zu einer Höhe von 2,5 m je Dachaufbau über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenträumen oder technischer Einrichtungen von Aufzugsanlagen dienen und wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Oberkante der Gebäudeaußenseite zurücktreten.

Ausnahmsweise können einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug- oder Abluftrohre sowie transparente Geländer bis zu einer Höhe von 1,1 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Oberkante der Gebäudeaußenseite zurücktreten.

Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachterrassen sind zulässig.

13.3 **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht). Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen (siehe Hinweise).

Von der Dachbegrünung bis zu einem Anteil von 30% ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dachflächen unterhalb aufgeständerter Fotovoltaikanlagen.

13.4 Wasserbecken / Spiegelteich

Im Mischgebiet MI 2.2 ist ein Wasserbecken / Spiegelteich mit einer Größe von mindestens 3.000 qm herzustellen.

13.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ an den Fassaden entlang der Willstätterstraße und der Planstraße III nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind an diesen Fassaden Werbeanlagen von Betrieben zulässig, deren Stätte der Leistung im MI 2 liegt. Die Fläche der Werbeanlagen wird für die vorgenannten Fassaden auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt.

Zusätzlich ist im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ in einem Abstand von 10 m parallel zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Willstätterstraße eine freistehende Werbeanlage (Infotafel) mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über dem anstehenden Gelände und einer maximalen Breite von 2,0 m mit Hinweisen auf die im Mischgebiet MI 2 und im Sondergebiet „Nahversorgung und Parken“ ansässigen sowie die über die Planstraße III erschlossenen Betriebe (Kino) zulässig.

In den Mischgebieten MI 1 - MI 2 und an der nordwestlichen Fassade des Sondergebietes „Nahversorgung und Parken“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 und an der nordwestlichen Fassade des Sondergebietes „Nahversorgung und Parken“ sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses und an der Brüstung im 1. OG bis 0,30 m unterhalb der Fensterbank zulässig mit einer maximalen Fläche der Werbeanlage von 0,5 qm je Meter Fassadenfrontlänge der Stätte der Leistung.

Werbeanlagen an Gebäudewänden sind bis zu einer Abmessungshöhe von 0,75 m zulässig. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,60 m zu verwenden.

Werbeanlagen auf Gebäuden sind unzulässig.

Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu Wechseln (Wendeanlagen)
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

**II. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgende Altstandorte und Altablagerungen:

AA Kataster Nr. 45
AS Kataster Nr. 1007
AS Kataster Nr. 1010
AS Kataster Nr. 1011
AS Kataster Nr. 1012

Aufgrund der flächigen Auffüllungen werden diese nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

**III. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben ab einer Gesamthöhe von 54 m ü. NN bedürfen einer besonderen luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar innerhalb des 6-km Radius um den Flughafenbezugspunkt. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Krane usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die vorgegebene Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Fluglärmschutzzone

Teile des Plangebietes liegen – gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ vom 17.08.1998 (GV.NW, Nr. 36 von 1998, S.512ff.) in der (Flug-) Lärmschutzzone C. Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 25.10.2011 jedoch nicht innerhalb der zwei Tages-schutzzonen oder der Nachtschutzzone des Flughafens Düsseldorf.

2. Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke. Die resultierende Bauhöhenbeschränkung beläuft sich auf ca. 70 m. ü. NN im Korridor des Trassenverlaufes.

IV. Hinweise

1. Grundwasser

Im Plangebiet bedarf jegliche Grundwasserentnahme aufgrund der großflächigen Grundwasserverunreinigungen durch Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Chlorbenzole einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen im Plangebiet ist durch Gutachter mittels hydraulischer Nachweise zu belegen, dass dadurch keine horizontale oder vertikale Ablenkung der Grundwasserverunreinigung erfolgt und zukünftige Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden. Sind Beeinflussungen nicht auszuschließen, sind entsprechende Gegenmaßnahmen (z. B. Gegenwasserhaltung) erforderlich.

Grundwassersanierungen

Teile der zur Sanierung der Grundwasserverunreinigungen notwendigen Sanierungseinrichtungen befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes. Durch Umnutzung der Flächen der Sanierungseinrichtungen, insbesondere bei der Neuerrichtung von Baukörpern, darf die Sanierung nicht unmöglich gemacht oder erheblich erschwert werden.

Ortsfeste Sanierungseinrichtungen (Entnahmebrunnen, Sanierungsanlagen) sind aufgrund der kleinräumigen Schadstoffsituation in ihrer Position nicht veränderbar und sind zu erhalten. Sie dürfen nicht überbaut werden oder sind in Abstimmung mit dem Umweltamt ggf. in die Umnutzung zu integrieren. Die Zugänglichkeit zu den Sanierungseinrichtungen muss gewährleistet bleiben.

Die Rohrleitungen und Versickerungsbrunnen können mit entsprechendem Aufwand zu Lasten des Veranlassers verlagert werden, soweit nicht durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder Bescheid etwas anderes geregelt ist.

Die Grundwassermessstellen dienen als Kontrollmessstellen für die Grundwassersanierungsmaßnahmen und sind grundsätzlich zu erhalten, können aber gegebenenfalls in ihrer Lage geringfügig versetzt oder in zukünftige Gebäude integriert werden. Wird durch die Baumaßnahme eine Versetzung/Überbauung erforderlich, so ist einvernehmlich mit dem Umweltamt ein Ersatzstandort festzulegen. Die Messstellen sind dann auf Kosten des Veranlassers durch gleichwertige Messstellen zu ersetzen, soweit nicht durch öffentlich-rechtlichen Vertrag oder Bescheid etwas anderes geregelt ist.

Altstandorte

Auf den Altstandorten mit den Katasternummern 1010 sowie 1012 liegen die Grundwasserverunreinigungen durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und Chlorbenzole, auf den Altstandorten 1011, 1010 und 1007 wurden kleinräumige Bodenverunreinigungen mit überwiegend polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die derzeit durch Versiegelungen und einen ausreichenden Grundwasserflurabstand gesichert sind.

Bei Änderung der Situation, z.B. bei Änderung der Bebauung oder Beendigung der Grundwassersanierung werden weitere Untersuchungen erforderlich. Die notwendigen Regelungen werden dann in nachfolgenden Verwaltungsverfahren getroffen.

Entsiegelungen bedürfen der bodenschutzrechtlichen Zustimmung der Unteren Umweltschutzbehörde.

2. **Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.
3. **Bodendenkmalpflege**
Bei Erdingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
4. **Standorte für Transformatoren**
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
5. **Löschwasserversorgung**
Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

- 6. Grünordnungsplan**
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und in den Baugebieten konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.
- 7. Dach- und Tiefgaragenbegrünung**
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen Nr. 11.5 und 13.3 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, bzw. den entsprechenden Neuauflagen auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)
- 8. Bodenschutz**
Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen vorhanden. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass die Materialien ordnungsgemäß entsorgt werden. Bodenaushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
- 9. Kampfmittelbeseitigung**
Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- 10. Artenschutz**
Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen (z. B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 11. Luftreinhalteplan und Umweltzone**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplangebietes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

V. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr.:

4978/010

5078/012

5078/025