Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Bauzweckbuch (BaUZB) 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 Bauzweckverordnung (BaUVVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1549) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGGV 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 BauZB)

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) Anlagen für sportliche Zwecke,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- a) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Vergnügungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe.

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

- Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürobauwerke,
 - c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Teillflächen 2.1 und 2.3,
 - f) Kioske.

Unzulässig sind:

- a) Sonstige Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme Kioske, Nr. 1.2 f),
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Vergnügungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe.

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

- Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürobauwerke nur in den Teillflächen 2.1 und 2.3,
 - c) Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsbetrieben 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 Teillflächen 2.1 und 2.3,
 - g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur in den Teillflächen 2.1 und 2.3.

Unzulässig sind:

- a) Geschäfts- und Bürobauwerke in der Teillfläche 2.2,
- b) Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsbetrieben außer in den mit AA gekennzeichneten Bereichen,
- c) Schank- und Speisewirtschaften außer im Erdgeschoss,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen,
- f) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in der Teillfläche 2.2,
- g) Sonstige Gewerbebetriebe,
- h) Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVVO)

- 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 Aufsicht- und Betriebspersonal 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) Vergnügungsbetrieben,
- i) Lagerplätze und Lagerhäuser.

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

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 Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.500 m² und einem Randsortiment von maximal 10 % der Verkaufsfäche. Die Verkaufsfäche des Randsortiments (Nr. 1.2, 1.4, 1.5, 1.6 und 2, gemäß der Düsseldorfer Sortimentliste) ist auf jeweils maximal 100 qm begrenzt.
 - b) nur im Bereich CC ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 600 qm und einem Randsortiment (Nr. 1.1, 1.4, 1.5, 1.6 und 2 der Düsseldorfer Sortimentliste) von maximal 30 % der Verkaufsfäche.
 - c) nur oberhalb des Erdgeschosses Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur oberhalb des Erdgeschosses Schank- und Speisewirtschaften,
 - d) nur oberhalb des Erdgeschosses Dienstleistungsbetriebe,
 - e) Flächen für die Anlieferung,
 - f) Garagen nur oberhalb des Erdgeschosses,
 - g) 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 Sortimentliste (Abgeleitet auf die Sortimentliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgung- und zentrenrelevante Sortimente (persönlicher Bedarf)	3. baumarktsspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel	3.1 Baustoffe
1.2 Pharmazie, Reformwaren	(Holz, Metall, Kunststoff, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel, ...)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Fußmittel)	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen, ...)
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik (Schitt-,Blumen)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.4 Bad-, Sanitärerichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)
	3.5 Farben, Lacke, Tapeten
	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge, Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
2. zentrenrelevante Sortimente (apothekenischer Bedarf)	4. gartenspezifische Kernsortimente
2.1 persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren, Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Kinderswagen und Kinderausstattungen mit Ausstattungsgegenständen	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.5 Sammlerwaren	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Gartenerichtungen
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationenartikel)	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen (Wegen, Terrassen, Teiche, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen)
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handbattermaterialien, Wolle, Nahrungsmitteln)	4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	4.3 Garten und Balkonmöbel
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5. Möbel
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galerienwaren, Geschenkarteln)	5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel
2.2.6 Spielzeug, Spielwaren	5.2 Büromöbel und -maschinen
2.2.7 Gläser, Porzellan, Keramik	5.3 Elektrokleingeräte für den Haushalt
2.2.8 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5.4 Beleuchtungskörper, Lampen
2.2.9 Spielzeug, Spielwaren	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.2.10 Sport- und Freizeitartikel	6. Fahrzeuge
2.2.11 Sport- und Freizeitartikel	6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger
2.2.12 Sport- und Freizeitartikel	6.2 KFZ-Teile und -Zubehör
2.2.13 Sport- und Freizeitartikel	6.3 Boote und Zubehör
2.2.14 Sport- und Freizeitartikel	7. Brennstoffe, Mineralerzeugnisse
2.2.15 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.16 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.17 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.18 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.19 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.20 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.21 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.22 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.23 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.24 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.25 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.26 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.27 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.28 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.29 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.30 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.31 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.32 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.33 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.34 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.35 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.36 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.37 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.38 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.39 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.40 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.41 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.42 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.43 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.44 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.45 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.46 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.47 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.48 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.49 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.50 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.51 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.52 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.53 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.54 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.55 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.56 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.57 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.58 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.59 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.60 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.61 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.62 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.63 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.64 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.65 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.66 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.67 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.68 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.69 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.70 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.71 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.72 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.73 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.74 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.75 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.76 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.77 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.78 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.79 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.80 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.81 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.82 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.83 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.84 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.85 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.86 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.87 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.88 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.89 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.90 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.91 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.92 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.93 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.94 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.95 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.96 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.97 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.98 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.99 Sport- und Freizeitartikel	
2.2.100 Sport- und Freizeitartikel	

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVVO)

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 SI festgesetzten Bereiche und in Tiefgaragen zulässig.

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

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 17, 18 und 21 a BauNVVO)

4.1 Staffelfestsetzte 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 BauNVVO - in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 bis zu einer GRZ 0,7, - im Mischgebiet MI 1 bis zu einer GRZ 0,7, - 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 benachbarte Stellplätze und ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVVO 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 BauNVVO)

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.

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

5.3 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.

5.4 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 BauNVVO)

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 ausragenden Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassadenbreite begrenzt. Diese Regelung gilt nicht für die mit MI 2.2 festgesetzten Staffelfestsetzten Grundstücke. Ausnahmsweise kann für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, von der Summe der Breite der ausragenden Bauteile abgesehen 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 Fassadenkanten 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 BauZB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist eine Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVVO 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 BauZB)

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 BauZB)

9.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baufeldern 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 Musterblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Außenhautflächen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit der in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnismaßes zwischen Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach unten abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmquellen L 1 bis L 39 folgende Schalldämmmaße (erforderliche R_{w, res}) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Gebietsabschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Umkleenkabinen, Betriebsstätten, Unterirdikräume und ähnliches	Bürosräume 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 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 9 - 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 16 - L 18	66 - 70	IV	40	35
L 19 - L 17	66 - 70	IV	40	35
L 24 - 25	66 - 70	IV	40	35
L 26 - 27	66 - 70	IV	40	35
L 30 - 31	66 - 70	IV	40	35
L 32 - 34	66 - 70	IV	40	35
L 35 - 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 Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmsweise können einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine und Ansaug- oder Abluftrohre sowie transparente Gelände 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 Gebäudeaußenfläche zurücktreten.

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

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster	BEGRÜNZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: Februar 2015 (Gauss-Krüger-Koordinatensystem)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Kleinteilsgebietes	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Bedingte Festsetzung und Art der baulichen Nutzung (s. textl. Festsetzungen Nr. 1 u. Nr. 12)
Grenzkreisgrenze (Stadtgrenze)	Baulinie	Baugrenze	reines Wohngebiet	Bedingte Festsetzung zur Baureinhofe (s. textl. Festsetzungen Nr. 12)
Gemarkungsgrenze	Baugrenze im Erdgeschoss	Dorfgebiet	Mischgebiet	Öffentliche Verkehrsfläche
Flurgrenze	Anfangs- und Endpunkt von Baulinien und Baugrenzen	Mischgebiet	Kerngebiet	Verkehrsfache besondere Zweckbestimmung
Flurstücksgrenze	Strassenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	Eingeschränktes Gewerbegebiet	Industriegebiet	Umgrenzung von Flächen mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrecht (LH)
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	Baum	Sondergebiet	Sondergebiet	Öffentliche Grünfläche
Bundesstraße mit Nummer <i>8336</i>				
Landesstraße mit Nummer <i>K28</i>				
Kreistraße mit Nummer <i>L07</i>				
Angeterfigt: Düsseldorf, den 18.02.2015	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 16.03.2015 gemäß § 2 (1) BauZB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.03.2015, dem Stadtplan Nr. 9/15 BauZB die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauZB zugestimmt.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.03.2015, dem Stadtplan Nr. 9/15 BauZB die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauZB zugestimmt.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen mit der öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-04/004 Düsseldorf, den 19.02.2015	61/12-B-04/004 Düsseldorf, den 19.02.2015	61/12-B-04/004 Düsseldorf, den 19.02.2015	61/12-B-04/004 Düsseldorf, den 19.02.2015	61/12-B-04/004 Düsseldorf, den 25.06.2015
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag
OvM Gerd-Joachim Töpfer	OvM Gerd-Joachim Töpfer	OvM Gerd-Joachim Töpfer	OvM Gerd-Joachim Töpfer	OvM Gerd-Joachim Töpfer

9.2 Ausschluss offener Fenster (§ 12 BauNVVO)

Offene Fenster sind in den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baufeldern oder Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren, bis L 40 abnehmend, die Einbau von offeneren 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 9 - L 9
- L 18 - L 19
- L 20 - L 21
- L 22 - L 23
- L 28 - L 29
- L 32 - L 33 (III - IV Übergeschoss)
- L 36 - L 39
- L 37 - L 40

9.3 Offene Fenster sind im obersten Vollgeschoss in den Baufeldern mit der Festsetzung IV und in der Festsetzung V und in der Höhe von 48 m üNN und in den Baufeldern mit der Festsetzung V und b die Höhe von 49 m üNN nicht überschreitend.

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.

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

9.5.2 An Tiefgaragein- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 25 m, gemessen vom Mittelpunkt des Öffnungsmaßes der jeweiligen Tiefgaragein- und -ausfahrt, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 Fenster von Außenhaltungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 Bau