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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 (Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf) bereit gehalten.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Baugebiet 1: Wohnen und Service (BG 1)

Zulässig sind:
- Wohnnutzungen
- Serviceeinrichtungen, die nur von den Bewohnern des Gebäudes in Anspruch genommen werden (Concierge-Service, Mietküchen, Mietbüros, haushaltsnahe Dienstleistungen etc.)
- den Wohnnutzungen und den Serviceeinrichtungen zugeordnete Verwaltungseinrichtungen und Nebenanlagen
- nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss
  - Büronutzungen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Kinderbetreuungseinrichtung
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nur im 35. Obergeschoss:
  - Schank- und Speisewirtschaften
- nur im 2. und 3. Obergeschoss
  - Boardinghaus
- nur im Erdgeschoss:
  - vorwiegend der Versorgung des Gebietes dienende Läden; ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

2. Baugebiet 2: Geschäftshaus (BG 2)

Zulässig ist ein Geschäftshaus für bestimmte, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe.
Zulässig sind jeweils als alleinige Nutzung des Gebäudes oder in Kombination miteinander:
- Hotelbetriebe,
- Betriebe und Einrichtungen des Gesundheitssektors (Arztpraxen, Privatklinik, Physiotherapie, Heilpraktiker, o.ä.)
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- nur im Erdgeschoss:
  - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - vorwiegend der Versorgung des Gebietes dienende Läden; ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

3. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Stellplätze sind nur in unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) zulässig.
Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur in dem dafür im Plan gekennzeichneten Bereich zulässig. Weitere Grundstückszufahrten sind auch außerhalb des Bereichs der zeichnerischen Festsetzung zulässig.
Im Bereich der Tiefgarage sind unterirdisch auch den im Plangebiet zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Als festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt die Höhe von Außenwänden im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW.

4.2 Baugebiet 1: Hochhaus
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung mit WH = 158,7 m ü. NN gekennzeichnet ist, gilt:
Die Wanderkante der Außenwände ist entlang der festgesetzten Baulinie mit der Höhe von zwingend 158,7 m ü. NN zu errichten.
Dahinter liegende Gebäudeteile und technische Anlagen dürfen diese Höhe nicht überschreiten. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie und technische Anlagen zur Gebäudereinigung (Reinigungskran). Diese dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 3 m überschreiten.

4.3 Baugebiet 2: Geschäftshaus
Innerhalb der überbaubaren Fläche des BG 2 sind technische Aufbauten und Aufbauten zur Belichtung oberhalb der festgesetzten Wandhöhe auf maximal 25% der Fläche zulässig. Diese dürfen die zulässige Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten und sind um das 1,5 fache des Maßes ihrer Höhe von den darunterliegenden Außenwänden zurück zu versetzen.

4.4 Tiefgaragenzufahrt
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung mit OK max. 43,4 m ü. NN gekennzeichnet ist, gilt, dass die Oberkante der Tiefgarageneinhausung maximal 43,4 m ü. NN betragen darf. Entlang der festgesetzten Baulinie sind an den mit A1 bis A4 gekennzeichneten Punkten Außenwände der baulichen Anlagen zwingend mit der jeweils in der Planzeichnung angegebenen Höhe (WH) in Meter über Normal Null zu errichten. Die maßgeblichen zwingenden Wandhöhen zwischen den Punkten A1 und A2, den Punkten A2 und A3 sowie den Punkten A3 und A4 sind durch Interpolation rechnerisch zu ermitteln. Die Oberkanten der sich an die Außenwände anschließenden Decken bzw. Dächer, rechtwinklig gemessen zur Außenwand bzw. Baulinie, dürfen die jeweilig ermittelten bzw. festgesetzten Außenwandhöhen nicht überschreiten.

5. Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Die festgesetzten Baulinien für das Baugebiet Wohnen und Service dürfen
- durch das Vortreten von Fassadenelementen um bis zu 20 cm überschritten werden.
- durch Balkone um bis zu 1,50 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der Außenwand je Geschoss überschritten werden.

5.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung

6. Geh- und Fahrrechte

Die in der Planzeichnung mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr zugunsten des Nachbargrundstücks, Gemarkung Derendorf, Flur 9, Flurstücke Nr. 43, 44, 45, 46, 47 und 352 zu belasten.

7. Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindesttiefe der Abstandflächen in den Baugebieten wie folgt reduziert:

- Im Baugebiet 1:
  Im Bereich entlang der festgesetzten Baulinie zwischen den Punkten
  - C1 und C2 auf 15 m
  - C2 und C3 auf 2 m
  - C3 und C4 auf 12,50 m
  - C4 und C5 auf 27,50 m

- Im Baugebiet 2:
  Im Bereich entlang der festgesetzten Baulinie zwischen den Punkten A1 und A4 ist es zulässig, ohne Grenzabstand zu bauen.

Diese Reduzierung gilt nur für die im Bebauungsplan durch Baulinien oder Baugrenzen eingefassten baulichen Anlagen. Die Reduzierung der Abstandflächen gilt nicht für Nebenanlagen und andere bauliche Anlagen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 a) 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 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.

b) 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 eines/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

c) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie in den gekennzeichneten Abschnitten folgende Schalldämmmaße (erforderliches Rw, res) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	bei Büroräumen und ähnliches	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
L1 – L2	66 – 70	IV	35	40
im BG 1 Wohnen und Service für alle Fassaden	66 – 70	IV	35	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

d) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Wohnräume 35 dB, erf. R'w, res Büroräume 30 dB).

e) Bei Wohn- und allen Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen bzw. bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) nachts, 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.

f) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8.2 a) Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der Gebäudefronten, die an den durch graue Begleitlinie (▭) gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren stehen, ist der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

b) Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.3 Für das gesamte Plangebiet gilt:
a) Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorbation DLa > 8 dB.

b) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zur Tiefgarage und die Tore zur Tiefgarage müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

8.4 Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude (ausgenommen hiervon ist das Hochhaus) zu entlüften. Ansaugöffnungen müssen einen Mindestabstand von 10 m von den Abluftöffnungen einhalten. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

8.5 a) Aufenthaltsflächen auf den Dachflächen des Baugebietes 2 sind nicht zulässig.

b) Balkone am Hochhausgebäude im Baugebiet 1 sind mit einer Brüstung von mindestens 1,40 m Höhe auszustatten.

9. Bepflanzungen

9.1 Überdeckung der Tiefgarage
Auf nicht überbauten Flächen von Tiefgaragendecken oder sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht (zuzüglich Dränschicht) fachgerecht aufzubauen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Dränschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Pflanzsubstrat zur Tiefgaragenbegrünung muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

9.2 Begrünung und Anpflanzung von Bäumen
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung. Mindestens 10% der zu begrünenden Fläche sind mit Sträuchern, z. B. Hainbuche, Liguster, zu bepflanzen. Es sind mindestens 6 Laubbäume (StU 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe), z. B. Ahorn, Eiche, zu pflanzen.

9.3 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung auf ein- bis sechsgeschossigen Gebäudeteilen sowie die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter- und Dränschicht) zu überdecken.
In der Dachfläche vorhandene notwendige Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Flächen mit einer Größe von weniger als 2 m² sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von mindestens 70% erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie. Die Fläche von Glasdächern ist von der Begrünungsverpflichtung sowie von der Bezugsgröße ausgenommen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

10.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Sie sind ausschließlich an der zur Mercedesstraße oder den zum Vorplatz gelegenen Gebäudeseiten zulässig und dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.
Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:
- 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.

10.2 Einfriedungen
Innerhalb und um die in der Planzeichnung mit B1 bis B4 gekennzeichnete Fläche (Vorplatz) herum sind Einfriedungen nicht zulässig.

11. Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die Zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe der Gebäude beträgt gemäß der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht, an diesem Standort 92,00 m ü. NN.
Mit einer maximalen Höhe von 158,7 m ü. NN ist das geplante Bauvorhaben von den §§ 12, 14 und 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.04.2007 (BGBl. I S. 698) betroffen. Die Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren zwingend erforderlich.

III. Hinweise

Vorhaben- und Erschließungsplan
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (1 Blatt) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 02-008

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 3 der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Stadtgebiet Düsseldorf (Abwassersatzung) vom 30.03.2007 ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Da das Plangebiet vor dem 01.01.1996 bereits erstmals bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, finden die Bestimmungen des § 51a LWG NW keine Anwendung.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

Baumschutz
Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Mercedesstraße sind zu erhalten und insbesondere während der Bauphase zu schützen. Hierzu ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

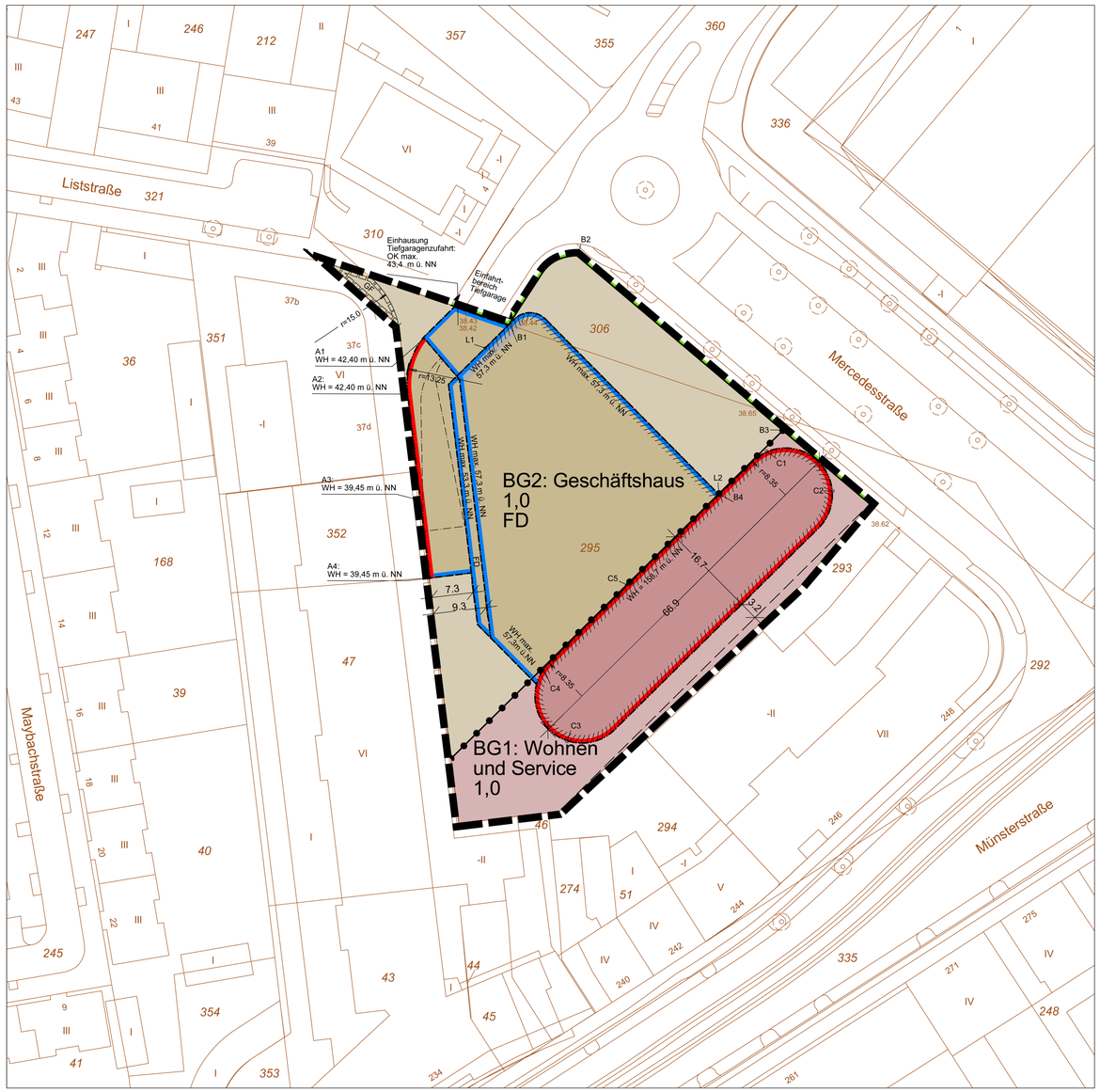
Freiraumbezogene Nutzungen und Außengastronomie
Bei der Anlage von Flächen für freiraumbezogene Nutzungen und Außengastronomie im Bereich des Hochhauses (Baugebiet 1) sind die Windverhältnisse unter der Berücksichtigung der Aussagen des Windgutachtens zu diesem Bebauungsplan oder weiterer fachgutachterlicher Aussagen zum Windkomfort zu beachten.

Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Kampfmittelverdacht
Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte (Bombenabwurfgebiet), die aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf die nachfolgenden Maßnahmen noch vor Baubeginn durchführt:
Überprüfung der Baugeländeteilflächen mit ferromagnetischen Sonden: Um die vorgenannten Überprüfungsarbeiten des KBD durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschieben. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art, die bauseitig auszuführen sind.
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen. Umgehend ist die Feuerwehr zu benachrichtigen.
Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehenswise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Erfordern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehenswise ist einem Merkblatt der KBD zu entnehmen.

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. 5579 / 061.



PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage: Lagebezugssystem:

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Flurgrenze		Baum	
Flurstücksgrenze			
Gebäudegrenze			
Mauer, Zaun, Bordkante usw.			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)

1. Oberbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche

	1.	2.
Baugebiet 1: Wohnen und Service	BG1	BG1
Baugebiet 2: Geschäftshaus	BG2	BG2

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
- Höchstgrenze z.B. III
- zwingend z.B. III
- Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV

- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
- Baumassenzahl z.B. 9,0

Gebäudehöhe bezogen GH
Mindestwandhöhe auf Meter WH min
Maximale Wandhöhe über NN WH max

BAUWEISE

- offene Bauweise o
- geschlossene Bauweise g
- abweichende Bauweise a
- nur Einzelhäuser zulässig E
- nur Doppelhäuser zulässig D
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- nur Hausgruppen zulässig H

SONSTIGES

- Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B.
- Garagen (Ga) Ga
- Tiefgarage (TGa)
- Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
- als Parkplatz vorgesehen P
- Garagengeschoss Gg
- Oberkante über OK
- Straßenhöhe über NN 33,21
- geplante Geländehöhen über NN 43,20
- Außenkante Tiefgarage AK TGa
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Firstrichtung
- Satteldach SD
- Flachdach FD
- Dachneigung Dn
- Pultdach PD
- Einfriedungsmauer
- ggf. mit Höhenangabe erf.
- (§ 86 BauO NRW) zul.
- Fläche für den Gemeinbedarf F. f. G.
- Hinweis :
- Mülltonnenstandplatz
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume

- Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut
- Lichte Höhe LH
- Nachrichtlich übernommen :
- vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung
- oberirdisch
- unterirdisch

- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen (L1,L2 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte)
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen GF
- Einfahrtbereich Tiefgarage
- Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte zur Festsetzung zwingender Wandhöhen A1, A2, A3, A4
- Bereiche ohne Einfriedungen B1, B2, B3, B4
- Bereiche mit reduzierten Abstandflächen gem. Nr. 7 der textlichen Festsetzungen C1, C2, C3, C4, C5 A1, A4

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Plangrundlage und der zeichnerischen Darstellung:

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Vorhabenträger:

Upper Düsseldorf I GmbH & Co KG
Wilmersdorfer Straße 39, 10627 Berlin

Düsseldorf, den

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 10.06.2015 beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

61/12 - B - 02/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 10.06.2015 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.09.2015.

61/12 - B - 02/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 02.06.2016 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) BauGB beschlossen und dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 02/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 02/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Upper Düsseldorf I GmbH & Co KG stimmt den Festsetzungen des Bebauungsplanes 02/008 Wohnhochhaus Mercedesstraße - Upper Nord Tower - zu.

Düsseldorf, den

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 02/008
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 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekantgemacht worden.

61/12 - B - 02/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/008

Wohnhochhaus Mercedesstraße - Upper Nord Tower -

Maßstab 1 : 500

0 10 20 30 40 50
Meter