Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V .m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- im WA 2 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nur in den Erdgeschossen.

Im mit Schraffur gekennzeichneten Bereich des WA 1 ist im Erdgeschoss auf mindestens 250 m² eine Nutzung als Kindertageseinrichtung einzurichten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- im WA 1 die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

2 Mischgebiet – MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB; § 6 BauNVO i. V. m. § 1 und § 12 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude;
- Einzelhandelsbetriebe nur in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche und nur im Erdgeschoß;
- Schank- und Speisewirtschaften;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Wohngebäude sind mit Ausnahme der überbaubaren Flächen des Mischgebietes, die mit
  - der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von IX
  - der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von VIII und der minimalen Gebäudehöhe von 61,80 m ü.NN sowie der maximalen Gebäudehöhe von 65,50 m ü.NN

  festgesetzt sind, allgemein zulässig.

Im mit Schraffur gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes ist im Erdgeschoss auf mindestens 250 m² eine Nutzung als Kindertageseinrichtung einzurichten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung handelt oder um Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte;
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen;
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

3 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, und Nr. 11 BauGB)

3.1 Stellplätze

Stellplätze in den Wohngebieten sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Stellplätze im Mischgebiet sind nur in Tiefgaragen und in der Fläche, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist, auch in Parkhäusern zulässig.

3.2 Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt der
- Tiefgaragen,
- Parkhäuser,
- Hotelvorfahrten,
- Anlieferungen

sind jeweils nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Für Anlieger können Ein- und Ausfahrten auch außerhalb der festgesetzten Bereiche ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 86 BauO NRW)

4.1 Grundflächen (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der notwendigen Flächen zur Erschließung um bis zu 60% überschritten werden.

Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der notwendigen Flächen zur Erschließung um bis zu einem Drittel überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet ist die vollständige Unterbauung der Grundstücksfläche durch Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung, zulässig.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 86 BauO NRW)

a) In allen Baugebieten darf die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m. Diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

b) In den überbaubaren Flächen des Mischgebietes, die mit
- der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und der maximalen Gebäudehöhe von 43,30 m ü.NN,
- der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von IX

festgesetzt sind, darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung, bis zu einer Höhe von 3,50 m; sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen;
- Technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m;
- Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 4,50 m.

Diese Aufbauten sind architektonisch angepasst an das Gebäude zu verkleiden.

c) In der überbaubaren Fläche des Mischgebietes, die mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von VIII und der maximalen Gebäudehöhe von 65,50 m ü.NN festgesetzt ist, darf die maximale Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- Technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m;
- Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 4,50 m.

Diese Aufbauten sind architektonisch angepasst an das Gebäude zu verkleiden. Für diese architektonisch angepasste Fassadengestaltung kann die Attika der darunterliegenden Wand entsprechend auf die maximal zulässige Höhe der Aufbauten überhöht werden.

d) In den anderen überbaubaren Flächen des Mischgebietes und in den überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 2,00 m.

Diese Aufbauten sind architektonisch angepasst an das Gebäude zu verkleiden.

e) Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf in den Allgemeinen Wohngebieten 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf im Mischgebiet 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

5 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

a) Im Mischgebiet darf die überbaubare Fläche mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VIII im Süden des Mischgebietes an der südöstlichen Schmalseite, zwischen den Punkten, die in der Planzeichnung mit B1 gekennzeichnet sind, durch ein Vordach auf der Höhe der obersten Dachfläche um bis zu 5,00 m überschritten werden.

b) Im Mischgebiet darf die überbaubare Fläche mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von VIII im Süden des Mischgebietes an der südwestlichen Längsseite durch ein Vordach um bis zu 2,50 m überschritten werden.

c) Die Baugrenze im Mischgebiet, die mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und einer maximalen Gebäudehöhe von 44,30 m ü.NN festgesetzt ist, darf durch ein Vordach um bis zu 4,00 m überschritten werden.

d) Baugrenzen dürfen durch Balkone in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen
- B1-B1 bis zu 2,60 m;
- B2-B2 bis zu 2,30 m;
- B3-B3 bis zu 1,75 m;
- B4-B4 bis zu 1,50 m;

überschritten werden.

e) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind allgemein zulässig:
- Tiefgaragen;
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.

Bauliche Anlagen die dem Zugang oder der Ein- und Ausfahrt zu den zulässigen Tiefgaragen und unterirdischen Gebäuden dienen, sind an der Oberfläche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

f) Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
- überdachte Hauseingänge;
- Einhausungen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung;
- untergeordnete Bauteile.

g) Bei einer zulässigen Überschreitung der überbaubaren Flächen gemäß Nr. 5a) bis 5d) sowie 5f) ist im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen und in Bereichen, in denen festgesetzte Geh- und Fahrrechte gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 bis an die jeweilige Baugrenze reichen, eine lichte Höhe von 2,50 m einzuhalten.

6 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet ist über die gesamte Längserstreckung der überbaubaren Fläche entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

7 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Tiefe der Abstandflächen generell auf 0,4 H der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

b) Abweichend davon wird die Abstandfläche entlang und parallel der festgesetzten Baugrenzen einschließlich der zulässigen Balkone zwischen den Punkten:
- AF1-AF1 auf 3 m;
- AF2-AF2 auf 6 m;
- AF2-AF3 auf 9 m

festgesetzt.

8 Fläche für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GF1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und für Notfallfahrzeuge zu belasten.

Die mit GF2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten der DB AG zur Andienung der angrenzenden Bahnfläche zu belasten.

9 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 ausgenommen.

10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

10.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

10.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig.

10.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.

10.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1 nicht unterschritten wird.

10.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 oder BP73 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1 nicht unterschritten wird.

10.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.1.4 sowie 11.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

10.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

a) In der gesamten zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzeinhausung für die Tiefgaragen-Ein- und –Ausfahrt zu errichten. Die Ausführung dieser Einhausung muss gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10.3 c) erfolgen.

b) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa ≥ 8 dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und den Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

c) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den 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 Schallabsorption DLa > 8 dB.

d) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 10.3 a) bis 10.3 d) zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

e) 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.

11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

11.1 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in den überbauaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie des Mischgebietes mit Fassaden zu der mit Geh- und Fahrrecht belegten Fläche zwischen Erkrather Straße und Kölner Straße ist solange unzulässig, bis die Bebauung des Mischgebietes bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe der Gebäude im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise und durchgehend geschlossen gemäß der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach Nr. 6 dieser textlichen Festsetzungen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge des Mischgebietes mindestens als Rohbau und geschlossener Fassade fertiggestellt worden sein.

11.2 Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in den überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist in den Bereichen, die den Höfen 1 bis 3 zugewandt sind und zugleich im Bereich der Fassaden Schallschutzanforderungen gem. der Festsetzung 10.1.3 aufweisen, erst zulässig, wenn die der Wohnnutzung zugeordneten Freibereiche durch die schallabschirmende Bebauung jeweils für den Hof 1 entlang der Erkrather Str., für den Hof 2 entlang der Erkrather Str. und der Moskauer Str. und für den Hof 3 entlang der Moskauer Str. geschützt und die Bebauung errichtet sind.

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

12.1 Begrünung der nicht überbauten, mit GF1 gekennzeichneten Flächen im Mischgebiet

Innerhalb der mit GF1 gekennzeichneten Flächen im Mischgebiet sind mindestens 16 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Substratvolumen von 30 m³ je Baumstandort zu pflanzen.

12.2 Begrünung der nicht überbauten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet

Innerhalb der mit GF1 gekennzeichneten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 30 % als Grünfläche, einschließlich der begrünbaren Flächenbefestigungen für die Feuerwehr, anzulegen und mindestens 7 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Substratvolumen von 30 m³ je Baumstandort zu pflanzen.

Die zur Begrünung gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten sind zu mindestens 35 % mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Großsträuchern, Stauden-, Gräser- und Rasenflächen zu begrünen. In jeder dieser Flächen sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mindestens II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm und einem Substratvolumen von 50 m³ je Baumstandort zu pflanzen.

Darüber hinaus sind in jeder dieser Flächen mindestens 4 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm und einem Substratvolumen von 30 m³ je Baumstandort zu pflanzen.

12.3 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 100 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen.

Abweichend davon ist in den Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten, die mit GF1 gekennzeichnet sind, auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 50 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

12.4 Extensive Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind 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.

Von einer extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind die Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 9 Vollgeschossen sowie diejenigen Dachflächen, die unter Nr. 12.5 dieser textlichen Festsetzungen mit einer intensiven Dachbegrünung festgesetzt sind.

Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

12.5 Intensive Dachbegrünung

Flachdächer im Mischgebiet oberhalb der überbaubaren Fläche die mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und einer maximalen Gebäudehöhe von 44,30 m ü.NN festgesetzt ist, sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
Die Stärke des Substratauftrags muss mindestens 30 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen.
Verglaste Flächen, begehbare Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Das Dachbegrünungssubstrat für die intensive Dachbegrünung muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe unter IV. Hinweise).

12.6 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

13 Private Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

13.1 Es sind Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bereitzustellen.

13.2 Größe der Spielflächen

In den nicht überbaubaren Flächen im Mischgebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten sind in den zur Bereitstellung von Spielflächen in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mindestens 2.050 m² dieser Spielflächen nachzuweisen, davon
- mindestens 540 m² in HOF 1;
- mindestens 650 m² in HOF 2;
- mindestens 860 m² in HOF 3.

Im Mischgebiet sind auf den Dachflächen oberhalb der überbaubaren Fläche, die mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und einer maximalen Gebäudehöhe von 44,30 m ü.NN festgesetzt ist, mindestens 550 m² dieser Spielflächen nachzuweisen.

13.3 Lage der Spielflächen

Ist eine Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 m entfernt sein.

14 Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

14.1 Werbeanlagen

a.) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,75 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

b.) Im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von insgesamt maximal 1,20 m nicht überschreiten.

In allen Baugebieten 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.

14.2 Absturzsicherungen

Notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen im Mischgebiet oberhalb der überbaubaren Fläche die mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von I und einer maximalen Gebäudehöhe von 44,30 m ü. NN festgesetzt ist sind um mindestens 2,00 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen;

II. Kennzeichnung

Im Plangebiet liegt der Altstandort mit der Kataster-Nr.: 7584 vor.
Der Bereich des Altstandorts ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

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

Richtfunkstrecken
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe der Gebäude beträgt gemäß der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht, an diesem Standort 107 m bis 109 m ü. NN.
Für Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten, ist die Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf
Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlagen des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe der Gebäude beträgt gemäß der Deutschen Flugsicherung an diesem Standort 68,90 m ü. NN.
Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten, sind im Baugenehmigungsverfahren dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung zur Begutachtung vorzulegen.

IV. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG NW i.V.m. § 55 WHG)
Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

Grundwasser
Der höchste Grundwasserstand liegt bei 32,50 m ü. NN (Grundwasserstand von 1926).

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Tiefgaragen- und Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 12.3, 12.4 und 12.5 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008 auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächennachweis konkretisiert.

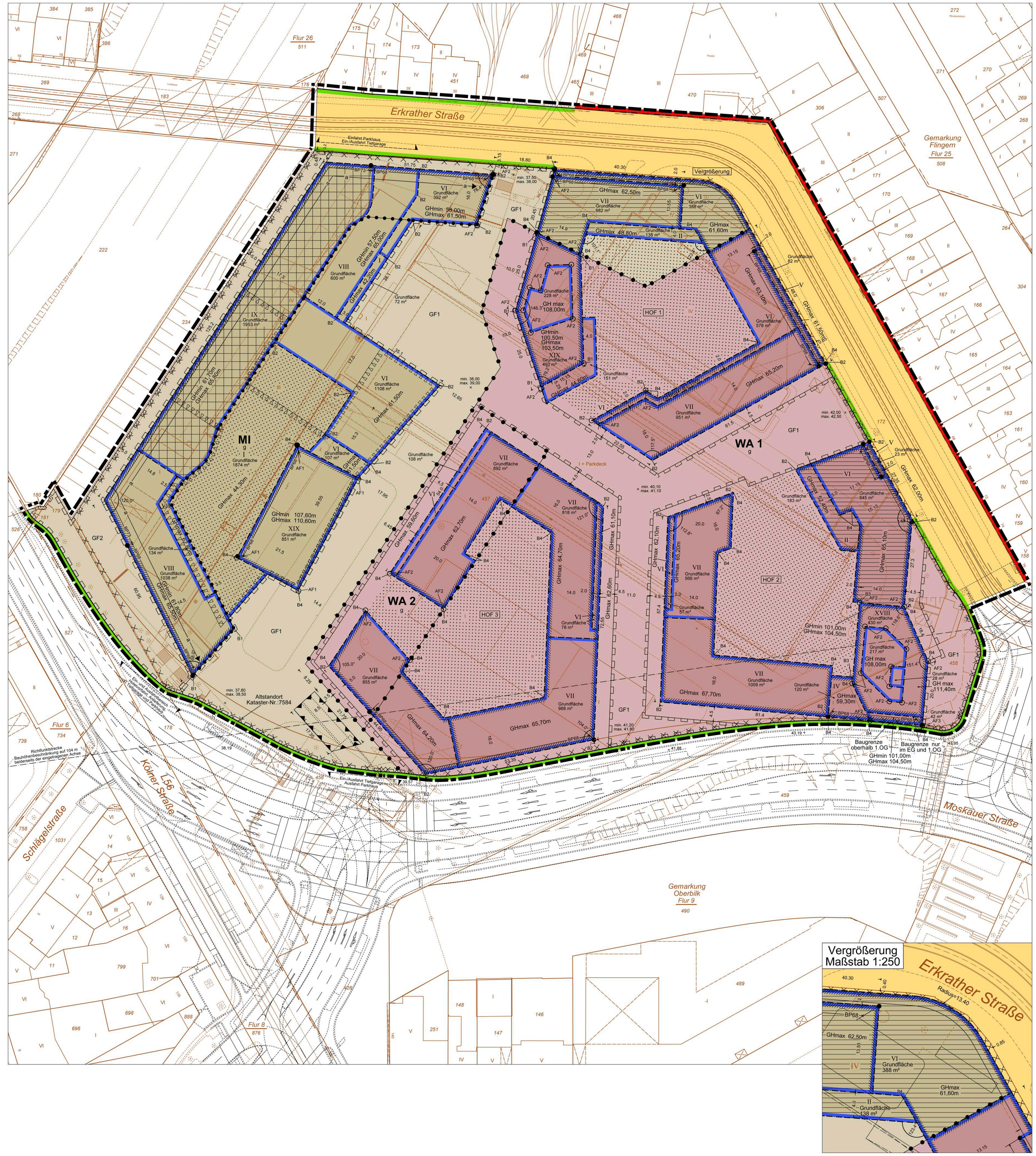
Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken. Das Entfernen von Holzstapeln, Schnittguthaufen oder anderen sich in Bodennähe befindlichen Strukturen muss ebenfalls in diesen Zeitraum fallen. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

V. Satzungen

Baumschutzsatzung
Gemäß der „Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung - BSchS)“ vom 23.12.1986 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge von nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu fällende Bäume zu leisten.

VI. 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. 5676/49 und der Fluchtlinienplan Nr. 5676/031.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster			
Stand der Planunterlage: Mai 2017		Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32 N	
Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Arkarde, Durchfahrt, offene Halle	
Flurgrenze		Baum	
Flurstücksgrenze		Geländehöhe in Meter über Normal Null (NN) (HST 100)	⊗ 33,21
Gebäudegrenze			
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand 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 unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** – gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Urbane Gebiete	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

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.	0,4
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NN (HST 100)	GH
Mindestwandhöhe		WH min.
Maximale Wandhöhe		WH max.

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise gemäß textl. Festsetzung Nr. 6	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. Ga
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Hinweis: Höhe nach Straßenplanung in Meter über NN (HST 100)	+ 33,21
Höhe der Geländeoberfläche als minimale und maximale Höhe in Meter über NN (HST 100)	× min. 42.00 max.42.50
Hinweis: nachrichtlich Straßenplanung	

Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Pultdach	PD
Dachneigung als Mindest- und Höchstwert	0° - 45°
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textl. Festsetzung Nr. 8. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
bei schmalen Flächen	
Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen	
Maximal zulässige Grundfläche z.B.	Grundfläche 404m²

- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind hier Altstandort Kataster-Nr.: 7584
- Fläche für Kindertageseinrichtungen gemäß der textl. Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2
- Bereich für die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen (Parkhaus) gemäß Nr. 3.1 der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Schallschutzeinhausung Tiefgaragenrampe gemäß textl. Festsetzungen 10.3 a

SONSTIGES
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 10.1.3 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 10.1.1, Nr. 10.1.2, Nr.10.1.3 und Nr. 10.1.4 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags; Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 73 dB(A) tags (Hinweis: Beurteilungspegel gem. DIN 18005-1:Juli 2002)
- Fläche für Einzelhandel gemäß Nr. 2 der textlichen Festsetzungen
- Gebäudefronten mit Festsetzungen zur Zulässigkeit von Balkonen gemäß Nr. 5.d) der textlichen Festsetzungen; B1, B2, B3, B4 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
- Gebäudefronten mit Festsetzungen zu reduzierten Abstandflächen gemäß Nr. 7.b) der textlichen Festsetzungen; AF1, AF2, AF3 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte
- Flächen mit Festsetzungen zur Begrünung gemäß Nr. 12.2 und 12.3 sowie zur Anlage von Spielflächen gemäß Nr. 13.1 und 13.2 der textlichen Festsetzungen

Angefertigt: Düsseldorf den 27.08.2017
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dr.-Ing. Robert Blinken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.08.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den 29.08.2017
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 20.03.2013 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 08.05.2013.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den 29.08.2017
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.08.2017 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den 29.08.2017
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 38 vom 23.09.2017 in der Zeit vom 04.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den 07.11.2017
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/018
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 - 03/018
Düsseldorf, den 01.02.2018
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 01.02.2018 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 08.02.2018 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 9 vom 03.03.2018 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 03/018
Düsseldorf, den 05.03.2018
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/018

Kölner Straße / Moskauer Straße

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 50