

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 Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 236 / SOV NRW S. 235), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 Satz 3 Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2019 (GV NRW S. 421).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien aller Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen
1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind:**
- nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Bürogebäude
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.3 Unzulässig sind:**
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungssäle
 - Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig. Unterbauten von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsmitteln sind unzulässig.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinien mit der Bezeichnung -D- ist eine Straßenanschlusshöhe von mindestens 36,70 m ü. NN herzustellen.

4. Dach- und Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 4.1** Dach- und Technikaufbauten sind mindestens um die Höhe des Aufbaus von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- 4.2** Die Grundfläche aller Dach- und Technikaufbauten des Vi-geschossigen Gebäudes darf 30% und des XVI-geschossigen Gebäudes 50% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 4.3** Dach- und Technikaufbauten sind in einem einheitlichen Material und Farbton seitlich einzufassen. Ausnahmen hiervon sind nur für Anlagen zur Fassadenreinigung im Ruhezustand (z.B. Kräne und Krananlagen), Aufzugsüberfahrten, Oberlichter, Wegflächen, Dachterrassen, Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sowie einzelne Lüftungsauslässe/-rohre zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 durch Unterbauung mit Tiefgaragen bis 1,0 ist zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen nach 6.2 und 6.3.

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig.

6.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des GE ist zwischen den mit B - C sowie E - D gekennzeichneten Bereichen zur Verbindung zwischen den beiden Gebäuden eine bauliche Anlage (Brücke, Verbindungsgang) zulässig, sofern diese eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m - gemessen zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der baulichen Anlage - freihält sowie eine Breite von maximal 5,00 m und eine maximale Höhe von 9,50 m - gemessen von der Unterseite Brücke bis zur Oberkante Brücke - nicht überschreitet.

6.4 Ausnahmen von 6.1 können zugelassen werden für:

- Windschutzwände bis zu einer Höhe von 2,50 m und bis zu einer Länge von 5,00 m
- Lüftungsgeschichte/-rohre, Terrassen, Hochbette, Stützmauern, Rampen und Hauseingangsüberdachungen.

6.5 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m durch untergeordnete Bauteile (Überdachungen) bis zu einer Länge von in der Summe maximal 20 m zulässig.

6.6 Für die mit XVI-Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den:

- Abschnitt A - B 0,15 H
- Abschnitt B - C 0,046 H

6.7 Für die mit VI-Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen für den:

- Abschnitt D - E 0,12 H

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

7.1 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.

7.2 An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (//) und Kennzeichnung BP88 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Schraffur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallmindermaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 7.1 nicht unterschritten wird.

7.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 zugelassen werden, soweit in einem sachtechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Recherchen- 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.

7.4 Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung
 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen zulässig, wenn durch ein mikroklimatisches Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass eigene und umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundesimmissionschutzverordnung beeinträchtigt werden.

8. Beplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Es sind mindestens 15% des GEs als Grünfläche herzustellen und intensiv mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckender Begrünung dauerhaft zu bepflanzen. Angerechnet werden Vegetationsflächen auf Tiefgaragendecken (Festsetzung 8.2) und begrünte Dachflächen (Festsetzung 8.3), wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Anteil an intensiv begrünten Tiefgaragendecken muss mindestens 7% des GE-Gebietes betragen.
- Je 100 m² der Vegetationsflächen auf Tiefgaragendecken ist mindestens 1 mittelgrobkroniger Laubbäum fl. Ordnung (Pflanzenqualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- Die extensive Dachbegrünung wird auf den nachzuweisenden Begrünungsanteil nur zu 50 % angerechnet.
- Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie sind auf Flächen, für die eine Dachbegrünung festgesetzt wurde, zulässig.

8.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude überbaut oder versiegelt werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 130 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Brandschicht fachgerecht aufzubauen. Für die Baumpflanzungen der Festsetzung 8.1 muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, aktuelle Ausgabe, entsprechen (siehe Punkt III. Hinweise, Dach- und Tiefgaragenbegrünung).

8.3 Die Flachdachflächen des Vi-geschossigen Gebäudes sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, aktuelle Ausgabe, entsprechen. (siehe Punkt III. Hinweise - Dach- und Tiefgaragenbegrünung). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten sowie sie gemäß der Festsetzung 4.3 auf der Dachfläche zulässig sind, Wege- und Terrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW)

9.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

9.2 Einfriedungen sind unzulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Hochwasserschutz (Überschwehmungsbereich)
 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit Kreuzschraffur (xxx) gekennzeichnete Fläche liegt unterhalb der maßgeblichen Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers 2004 (BHQ2004) von 36,50 m ü. NN und kann bei entsprechenden Wasserständen des Rheins überflutet werden (Überschwehmungsbereich). Bei Bebauung sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen bis zum Bemessungswasserstand + 0,2 m (= 36,70 m ü. NN) erforderlich.

Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung
 Für das Plangebiet ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts 52 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von nachts 50 dB(A) wird somit um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch Kreuzschraffur (xxx) gekennzeichnet.

Altablagung
 Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagung mit der Kataster-Nr. 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

III. Hinweise

Hochwasserschutz
 Die im Plangebiet festgesetzten Mindest-Geländehöhen sowie die entsprechend festgesetzten Höhenlagen sichern das beabsichtigte Hochwasserschutzkonzept und gewährleisten einen unmittelbaren Anschluss an das Hochwasserschutzkonzept für den Bereich Speditionstraße / Franziusstraße (Planänderung nach Wasserhaushaltsgesetz WHG in Verbindung mit dem Landeswassergesetz LWG).

Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefährdeter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichende gegen Hochwasser geschützt sind.

Hochwasserrisikogebiet
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

Immissionsvorbelastung
 Im gesamten Plangebiet besteht eine Immissionsvorbelastung aus Lärm, Geruch und Staub, wobei gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Störfallbetriebsbereich
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines angemessenen Abstandes eines Störfallbetriebsbereichs.

Kampfmittel
 Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgreiche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Luftverkehr und Flugsicherung
 Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich für zivile Flugsicherungsanlagen (Radaranlage) des Flughafens Düsseldorf in einer Entfernung von ca. 7 bis 8 km. Bauwerke, die eine Bauhöhe von 72 m ü. NN überschreiten, sind nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) über die Luftfahrtbehörde beim Bundesluftaufsichtsbüro für Flugsicherung (BAF) vorzulegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines An- / Abflugsektors des genehmigten Hubscharüberflanzplatzes 'Oberlandesgericht Düsseldorf'. Dies erfordert eine Kennzeichnung der Gebäude als Luftfahrthindernisse gemäß der 'Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 08.02.2017'.

Archäologische Bodenfunde
 Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung
 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. 8 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen' aktuelle Ausgabe, FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

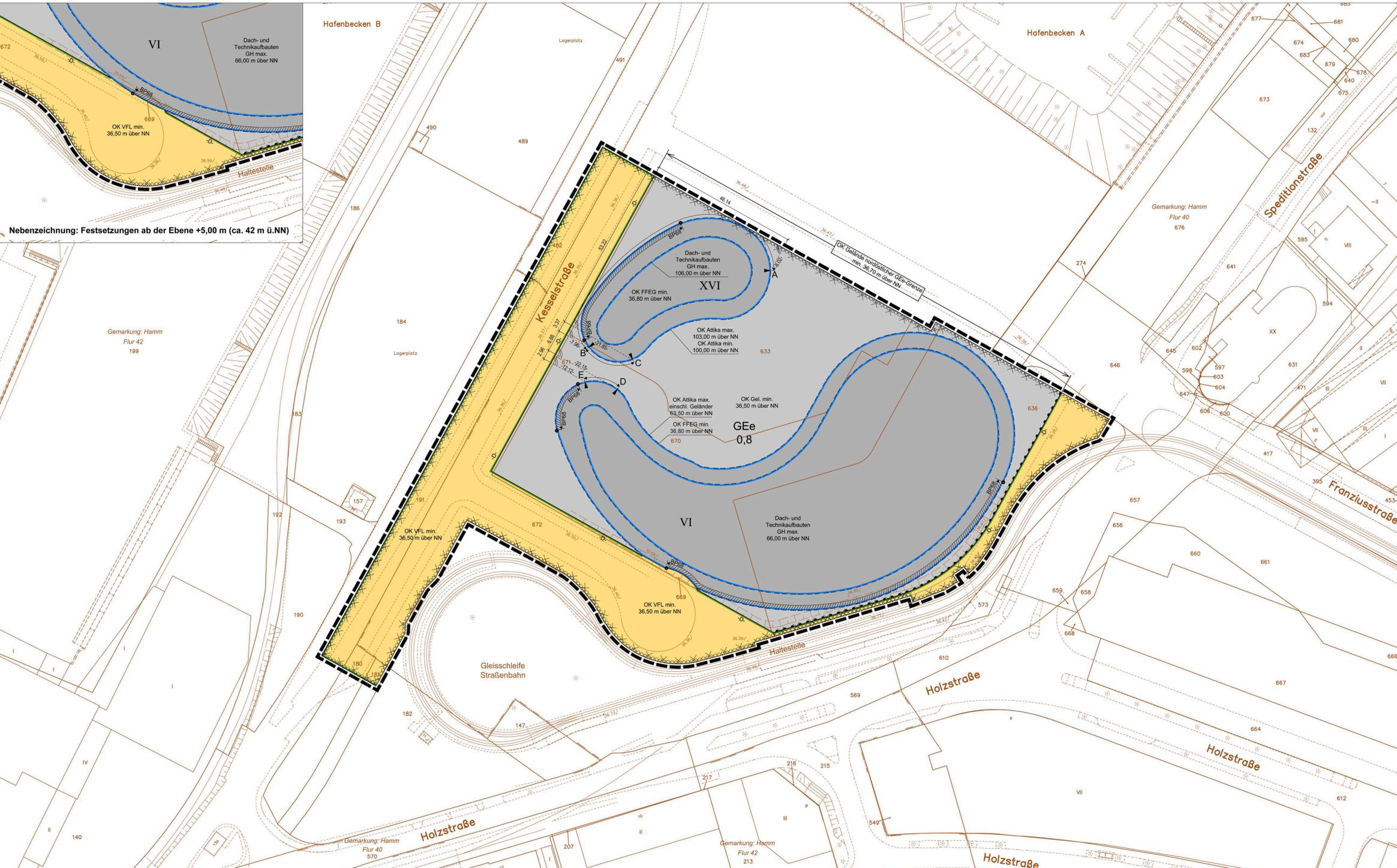
Grundwasser
 Die sich im Plangebiet einstellenden Grundwasserhöhen korrespondieren unmittelbar mit den Pegelständen des Rheins. Bei Bauvorhaben ist daher mit erhöhten planerischen, technischen und finanziellen Aufwendungen und besonderen Schutzvorkehrungen für bautechnisch bedingte Wasserhaltungen sowie bei der Ausbildung von unterirdischen Bauten zu rechnen.

Gestaltung baulicher Anlagen
 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten wird durch die Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich des Medienhafens in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Werbeanlagensatzung Medienhafen) vom 21. März 2003 geregelt.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird durch die Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht vom 26. Juli 2004 geregelt.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 527/12 und Nr. 527/19.



Nebenzzeichnung: Festsetzungen ab der Ebene +5,00 m (ca. 42 m ü.NN)

PLANÜNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRÜNZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlage: Juni 2017 Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32 N	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl Dorfgebiet Mischgebiet Urbane Gebiete Kerngebiet Gewerbegebiet Eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV z.B. 1,0 Grundflächenzahl Geschosshöhe als Höchstmaß GF max. Oberkante Gelände mind. Oberkante Verkehrsfläche mind. Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mind. Oberkante Attika maximal OK Attika min.	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig OK Attika max. OK Attika min.	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Gd) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschreibung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschosse Oberkante über Straßenhöhe über NN Außenkante Tiefgarage ggf. mit Höhenangabe (z.B. 36,70 m ü. NN) z.B. Satteldach Flachdach Dachneigung Putzdach Mit Geh-, Fahr- und Leittreppen ggf. mit Belastungsflächen (z.B. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt AK TGA Strassenverkehrsflächen

ANFERTIGUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG	RECHTSSICHERUNG
Anfertigt: Düsseldorf den 28.09.2017	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 23.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 24.02.2016 nach § 1 Abs. 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 22.02.2017.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.05.2017 beschlossen, seinen Entwurf und seine Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung der Stadt hat am 07.03.2018 den Düsseldorf Amtsblatt Nr. 44 vom 07.03.2018 in der Zeit vom 24.03.18 in der Zeit vom 03.04.18 einschließlich 21.04.2018 öffentlich ausliegen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2018 den Düsseldorf Amtsblatt Nr. 42 vom 24.03.18 in der Zeit vom 03.04.18 in der Zeit vom 03.04.18 einschließlich 21.04.2018 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung der Stadt hat am 07.03.2018 den Düsseldorf Amtsblatt Nr. 42 vom 24.03.18 in der Zeit vom 03.04.18 in der Zeit vom 03.04.18 einschließlich 21.04.2018 öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 11.10.2018 als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 11.10.2018 (und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind) i. Bekannmachungsanordnung vom 08.11.2018 in Düsseldorf Amtsblatt Nr. 45 vom 21.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.	Der Beschluss des Rates vom 11.10.2018 (und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind) i. Bekannmachungsanordnung vom 08.11.2018 in Düsseldorf Amtsblatt Nr. 45 vom 21.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden.

Officially appointed surveyor: **Östlich Kesselstraße**

Scale: **Maßstab: 1:500**

0 10 20 30 40 50 60 m

Landeshauptstadt Düsseldorf
Bebauungsplan Nr. 03/019
Östlich Kesselstraße
 Maßstab: 1:500