Dieser Plan (erster Änderungsplan) enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur baulichen Anpassung von Anlagen der Jungsauen- und Sauenhaltung vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

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 bereitgehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (MU)
(Paragraf 6a BauNVO in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

MU 1

Allgemein zulässig sind:

- **Wohngebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude**
- **Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss, davon ausgenommen sind Nebenanlagen der Einzelhandelsbetriebe**
- **Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **sonstige Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Unzulässig sind:

- **Vergnügungsstätten**
- **Bordelle und bordellartige Betriebe**
- **Tankstellen.**

MU 2

Allgemein zulässig sind:

- **Wohngebäude**
- **Geschäfts- und Bürogebäude**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste**
- **Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

- **sonstige Gewerbebetriebe**
- **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Unzulässig sind:

- **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste**
- **Vergnügungsstätten**
- **Bordelle und bordellartige Betriebe**
- **Tankstellen.**

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016 **Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)**	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	**Sortimente ohne Zentrenrelevanz**
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) **1.1 Nahrungs- und Genussmittel** **1.2 Pharmazeutika, Reformwaren** **1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)** **1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel** **1.5 (Schnitt-) Blumen** **1.6 Zeitungen, Zeitschriften**	**3. Baumarktspezifische Kernsortimente** **3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)** **3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)** **3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)** **3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen** **3.5 Farben, Lacke und Tapeten** **3.6 Bodenbeläge** **3.7 Beschläge und Eisenwaren** **3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern**

2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)

2.1 Persönlicher Bedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel
2.1.3 Uhren und Schmuck
2.1.4 Sanitätswaren

2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel

2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien)
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien

4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente

4.1 Gartenbedarf
4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
4.1.2 Pflanzgefäße
4.1.3 Gartengeräte
4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
4.1.5 Pflanzenschutzmittel

4.2 Garteneinrichtungen
4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser

4.3 Garten- und Balkonmöbel

5. Möbel

5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
5.2 Büromöbel und Büromaschinen
5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt
5.4 Beleuchtungskörper und Lampen
5.5 Teppichböden und Teppiche
5.6 Kinderwagen

6. Fahrzeuge und Fahrräder

6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger
6.2 Kfz-Teile und -Zubehör
6.3 Boote und Zubehör
6.4 Fahrräder und Zubehör

7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Stellplätze und Garagen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit Paragraf 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in Gebäuden zulässig, davon ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder.

3. Nebenanlagen
(Paragraf 14 BauNVO)

3.1 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

3.2 Müllaufstellflächen sind nur innerhalb von Gebäuden und Tiefgaragen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(Paragrafen 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

4.1 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (Paragrafen 16 und 18 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

Oberhalb des obersten Geschosses sind zulässig:

- **technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 Meter, diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Grundfläche dieser Aufbauten darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.**
- **notwendige Absturzsicherungen für begehbare Dachterrassen**
- **Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 Meter; diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.**

Ausgenommen davon sind die mit nur einem Vollgeschoss festgesetzten Flächen.

5. Abweichende Bauweise (Paragraf 22 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ◄——a——► eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO, Paragraf 6 Absatz 7 BauO NRW)

6.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten GFL-Flächen sind allgemein zulässig:

- **nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 Meter in einer Breite von jeweils bis zu 5 Meter pro Wohnung.**
- **Tiefgaragen und ihre Zufahrten**
- **unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden.**

6.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:

- **Vordächer für Hauseingänge mit einer Tiefe von 2 Meter und bis zu einer Breite von 3 Meter**
- **Balkone ab dem 1. Obergeschoss mit einer Tiefe von bis zu 2,50 Meter auf einer Länge von maximal 50 Prozent der Außenwand je Geschoss.**

6.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- **Fahrradabstellanlagen**
- **Terrassen für Außengastronomie.**

7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

7.1 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten von Notfall- und Müllfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

7.2 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Notfall- und Müllfahrzeugen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belasten.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

8.1.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) oder mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.1.4 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 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) am Tag verfügt.

8.2 Gewerbelärm

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (ıııııı) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

8.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen und Garagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Sofern eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden soll, ist über ein lufthygienisches, mikroskaliges Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) nachzuweisen, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzüberschreitungen gemäß Paragraf 39 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Feinstaub (PM2,5, PM10), Stickstoffdioxid NO2 und Benzol betroffen sind.

Sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt:

- **muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie zwischen Ein- und Ausfahrten von Garagen und Tiefgaragen und Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 5 Meter betragen**
- **ist um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 Meter Breite zu gestalten, zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Bepflanzung wie Brombeerhecke**
- **sind Sitzgelegenheiten (zum Beispiel Bänke) auf Lüftungsöffnungen auszuschließen.**

8.4 Ausnahmeregelung

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 8.1 bis 8.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.
Im Falle der Festsetzung Nummer 8.2 ist nachzuweisen, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

9. Bepflanzungen

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

9.1 Fläche mit Pflanzgebot

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot ist mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten heimischen Laubsträuchern mit Endwuchshöhen zwischen 1,5 Meter bis 4 Meter flächig zu bepflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Hecke zu integrieren.

9.2 Die privaten Grünflächen sind mit Rasen und niedrigen Blütensträuchern oder Laubgehölzhecken zu bepflanzen. Je 200 Quadratmeter ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimetern, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen.

9.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht mit einem GFL-Recht belegten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern oder Rasenflächen zu begrünen. Je 250 Quadratmeter der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen bis zu einer Breite von 3 m.

9.4 Dachbegrünung

9.4.1 Einfach-intensive Dachbegrünung

Bei den eingeschossig festgesetzten Gebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen als nutzbare Spiel- und Freizeitflächen gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Mischvegetation einfach-intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Bei Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 Zentimeter zuzüglich

Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 Kubikmeter je Baumstandort betragen.
Je 300 Quadratmeter ist ein Laubbaum III. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, als Hochstamm, Stammbusch oder Solitär zu pflanzen.
Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und verglaste Flächen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.4.2 Einfach-intensive Dachbegrünung
Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer artenreichen standortgerechten Mischvegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Bodensubstratschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.
Von der verpflichtenden 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. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.5 Tiefgaragenbegrünung
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen, soweit sie nicht durch Gebäude oder andere zulässige Nutzungen überbaut werden, ist eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 Zentimeter starken Bodensubstratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzubauen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 Zentimeter zuzügliche Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen.
Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages aktuellen Fassung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

9.6 Fassadenbegrünung
An den Gebäudefronten, die an den mit der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur ◄—Fb—► gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90 Grad zu diesen stehen, sind die Fassaden oder Fassadenabschnitte flächig mit selbstklimmenden oder punktuell mit schlingenden oder rankenden Kletterpflanzen an Rankkonstruktionen zu begrünen, wenn diese:

- eine geschlossene Fassade oder Fassadenabschnitte, die öffnungslos gestaltet sind, indem diese mindestens ≥4 m Breite bis zum oberen Abschluss der Fassadenfläche des obersten Vollgeschosses aufweisen und zugleich
- ein natürlicher Bodenanschluss oder ein Bodenanschluss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.4.1 vorliegt.

Es sind hochwüchsige, ausdauernde Kletterpflanzen zu verwenden. Je 2 m der Fassade oder des Fassadenabschnittes ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.

9.7 Begrünung von Zufahrten für die Feuerwehr
Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche (zum Beispiel als Spielfläche für Kinder) genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise (zum Beispiel Rasenfugenpflaster) herzustellen.

9.8 Pflege und Erhalt
Alle Bepflanzungen und Begrünungen gemäß Nr. 9.1 bis 9.6 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Gestalterische Festsetzungen

(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

10.1 Dachform und Dachneigung
In den Baugebieten MU 1 sowie im MU2 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind die mit der Signatur SD gekennzeichneten vier- beziehungsweise fünfgeschossig festgesetzten überbaubaren Flächen unmittelbar an der Münsterstraße, dort sind nur Satteldächer zulässig.

10.2 Dachaufbauten
Technische Aufbauten
Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, architektonisch an das Gebäude angepasst, zu verkleiden. Die Verkleidung ist umlaufend geschlossen auszuführen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

10.3 Nicht-Vollgeschosse
Geschosse oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses, die mit mindestens einer Außenwand - auch teilweise - von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, sind bei Gebäuden mit maximal 1 oder 2 zulässigen Vollgeschossen unzulässig.

Ab einer zulässigen Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist maximal ein Geschoss oberhalb des zulässigen obersten Vollgeschosses zulässig. Die Außenwände dieses Nicht-Vollgeschosses müssen von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mindestens 2 m zurückspringen.

10.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, 2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 1 Meter zulässig. Zu angrenzenden GFL-Flächen oder öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Drahtgitterzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig, sofern sie in der Heckenpflanzung integriert oder kombiniert sind.

Auf den Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, sind Einfriedungen unzulässig.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an der Fassade bis 30 cm unterhalb der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 Meter nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb von bzw. auf Gebäuden sind unzulässig.

Unzulässig 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) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.**

Beleuchtete Werbeanlagen sind nach 22 Uhr, spätestens nach Betriebsschluss abzuschalten.

Das Bekleben der Fassadenflächen mit Werbung ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Freistehende Werbeanlagen zur Kennzeichnung von Zufahrten.

11. Höhe baulicher Anlagen
(Paragraf 9 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit Paragraf 16 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 18 BauNVO)

11.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Traufhöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist die obere Dachhaut des obersten Geschosses (auch dann, wenn dies kein Vollgeschoss ist). Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist der obere Bezugspunkt der höchstgelegene äußere Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudewand mit der oberen Dachhaut.

11.2 Die Regelungen gemäß Festsetzung Nummer 4.1 bleiben von der Festsetzung Nummer 11.1 unberührt.

II. Nachrichtliche Übernahmen (Paragraf 9 Absatz 6 und 6 a BauGB)

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauschutz des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist nördlich der im Bebauungsplan mit (xxxxxx) gezeichneten Linie ab einer Höhe von 61 Meter über Normalnull, ansonsten ab einer Höhe von 81 Meter über Normalnull betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Bauvorhaben (auch Kräne und andere Bauhilfseinrichtungen) im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung.

Anlagenschutz von Flugsicherungsanlagen

Durch die geringe Entfernung zu den Radaranlagen des Flughafens Düsseldorf können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

2. Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete Nördliche Düssel / Kittelbach. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

III. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. Standorte für Transformatoren

Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

4. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

5. **Baumpflanzungen**
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

6. **Baumschutz**
Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß Paragraf 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

7. **Kampfmittel**
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.

8. **Vogelschlag**
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch andere geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen, siehe Umweltbericht Kapitel Artenschutz.

9. **Artenschutz**
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungsarbeiten und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

10. **Grundwasserstand**
Die bislang höchsten erfassten Grundwasserstände liegen bei ca. 34 – 35 Meter über Normalnull (gemessen 1926).

11. **Löschwasser**
Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

12. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen ist der Bebauungsplan mit der Nummer: 5680/053.