Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. 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)

Maximale Gebäudehöhe (GH max)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf jeweils durch

- die Höhe erforderlicher Absturzsicherungen
- die Pflanzgefäße für die Dachbegrünungen
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,5 m

und in der Fläche, die mit maximal XVIII Vollgeschossen festgesetzt ist, durch

- technische Anlagen zur Fenster- und Fassadenreinigung

überschritten werden.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden allgemein zulässig.

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

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen anzuordnen.

4. Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Trafoanlagen bzw. Umspannstationen sind in den Untergeschossen zulässig.

5. Flächen für Gehrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

6.1 Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen und Tiefgaragen

Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, sind mit einer standortgerechten Mischvegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Dachbegrünungs-Richtlinien vorzusehen (siehe III. Hinweise).

6.2 Dachbegrünungen

6.2.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten, strukturreichen Mischvegetation aus Laubsträuchern, Stauden, Gräsern und Rasen mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragsubstratschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

Von den Dachflächen innerhalb der mit maximal VI Vollgeschossen festgesetzten Flächen sind mindestens 60% entsprechend zu begrünen.

Von den Dachflächen innerhalb der mit maximal IV Vollgeschossen festgesetzten Flächen sind mindestens 19% entsprechend zu begrünen.

Der Begrünungsaufbau ist entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung der FLL-Dachbegrünungs-Richtlinien vorzusehen (siehe III. Hinweise).

6.2.2 Darüber hinaus sind von den Dachflächen innerhalb der mit maximal IV Vollgeschossen festgesetzten Flächen mindestens 28 % intensiv zu begrünen. Es sind mindestens 16 Großsträucher mit einer Mindesthöhe von 4 m als Solitär, Pflanzqualität Solitär, 5 mal verpflanzt, Höhe 400 - 500 cm, Breite 200 - 300 cm, zu pflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Die intensiven Dachbegrünungen sind entlang der anliegenden Verkehrsflächen der Luisenstraße, der Königsallee und der Adersstraße anzuordnen.

6.2.3 Die Dachfläche innerhalb der Fläche, die mit XVIII Vollgeschossen festgesetzt ist, ist mit einer standortgerechten, strukturreichen Mischvegetation aus Laubsträuchern, Stauden, Gräsern und Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Es sind mindestens 3 Großsträucher mit einer Mindesthöhe von 4 m als Solitär, Pflanzqualität Solitär, 5 mal verpflanzt, Höhe 400 - 500 cm, Breite 200 - 300 cm, zu pflanzen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 80 cm auf mindestens 25 m² betragen.

6.3 Fassadenbegrünung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind an der Nordfassade des Hochhauses sowie an der Westfassade des Hochhauses Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen sowie Hängesträuchern und Stauden als Kübelbepflanzung anzulegen.

Es sind hochwüchsige, ausdauernde und dem Standort angemessene Kletterpflanzen zu verwenden. Die Auswahl geeigneter Pflanzen ist unter Berücksichtigung von Lichtanspruch und Pflegeaufwand zu treffen. Die Rank- bzw. Kletterhilfen sind der Kletterstrategie der Pflanzenart entsprechend auszuwählen.

Die Pflanzkübel sind mit einem Substratvolumen von mindestens 0,36 m³ pro laufendem Meter Bepflanzung auszustatten.

- Die Begrünung an der Nordfassade des Hochhauses ist mit mindestens 12 m Länge je Geschoss oberhalb des VII. Vollgeschosses anzulegen.
- Die Begrünung an der Westfassade des Hochhauses ist in einer Länge von mindestens 2 m, auf maximal zwei Pflanzkübel verteilt, in jedem zweiten Geschoss oberhalb des VI. Vollgeschosses anzulegen.

Die technische Ausführung der Wandkonstruktionen, Kletterhilfen und die Pflanzenverwendung müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie entsprechen (siehe III. Hinweise).

6.4 Pflege und Erhalt

Die nach den textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall oder begründeter Entfernung zu ersetzen bzw. nach den Vorschriften neu anzulegen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2808), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

III. Hinweise

Tiefgaragen-, Dach- und Fassadenbegrünung

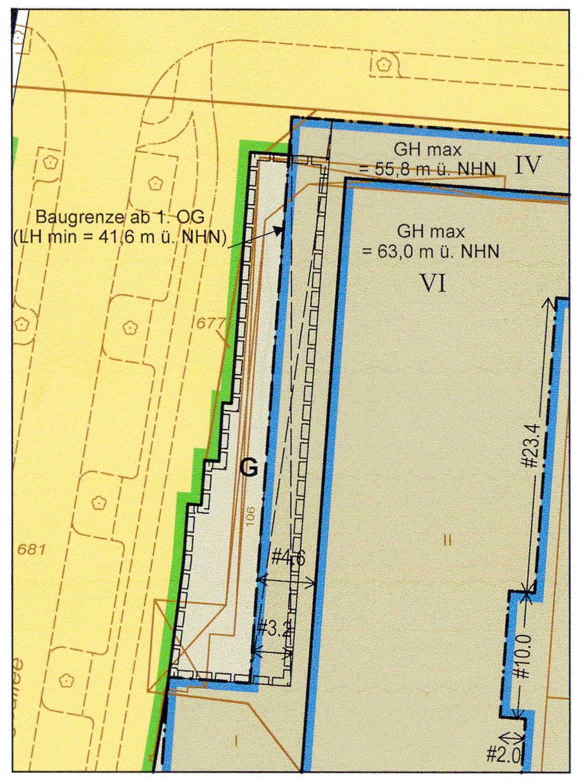
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragenbegrünung der Festsetzung Nr. 6.1 und für die Dachbegrünung der Festsetzung Nr. 6.2 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen.

Fassadenbegrünungen der Festsetzung Nr. 6.3 sind fachgerecht gemäß „FLL -Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen", (Ausgabe 2018 beziehungsweise den entsprechenden Neuauflagen) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

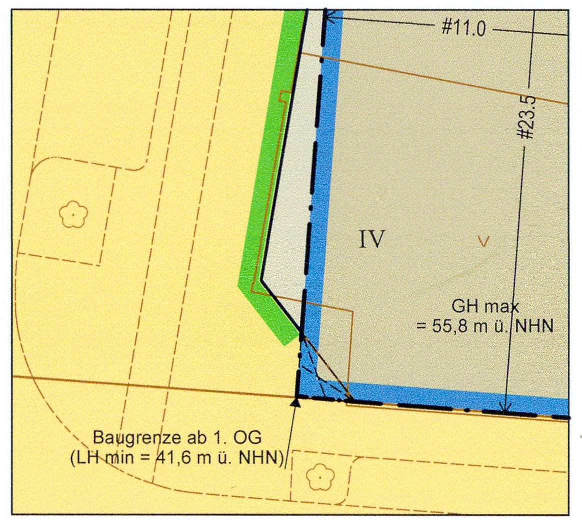
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Vogelschlag

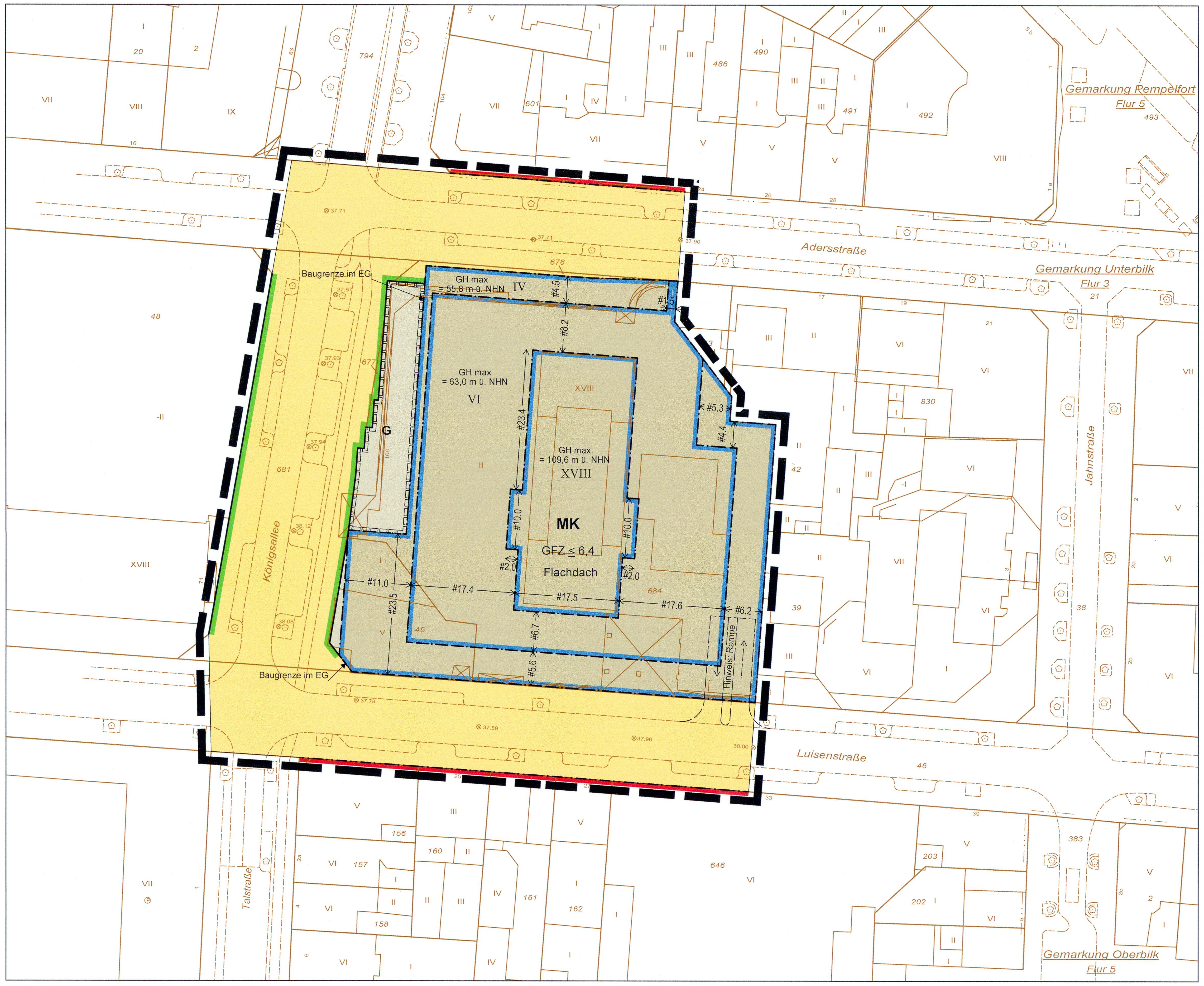
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark. Dem erhö hten Risiko von Vogelschlag ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch konstruktive Maßnahmen zu begegnen.



Nebenzeichnung 1:
Ausschnitt ab 1.OG / Arkade
M. 1:500



Nebenzeichnung 2:
Ausschnitt ab 1.OG, Überkragung öffentliche Verkehrsfläche
M. 1:250



Urbane Sturzfluten und Starkregen

Das Plangebiet kann durch Urbane Sturzfluten und Starkregen betroffen sein, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen gegen die Folgen von Urbanen Sturzfluten und Starkregen erneut zu prüfen.

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 vor Baubeginn notwendig.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gem. § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und das weitere Verhalten beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und Befunden gem. § 17 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung der Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Standorte für Transformatoren

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

Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der in seinem Geltungsbereich bisher gültige Bebauungsplan Nr. 5476/090 durch neues Planungsrecht überlagert.

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Juni 2021 — Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN- Höhen

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Flurgrenze		Baum	
Flurstücksgrenze		Geländehöhe in Meter über NHN	⊗ 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 / Bauweise

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

ART 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

MASS DER BAULICHEN 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.	[0,4]
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH
Mindestwandhöhe	bezogen auf Meter über NHN	WHmin
Maximale Wandhöhe	bezogen auf Meter über NHN	WHmax

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

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
Straßenhöhe über NHN	33,21
Außenkante Tiefgarage	AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§86 BauO NRW)	erf. / zul.

Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Staffelgeschoss	S
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
Bei schmalen Flächen	GFL
Mit Gehrechten zu belastende Flächen	G

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen		
Maximale Gebäudehöhe	z.B.	GH max. = 109,6 m ü. NHN
Lichte Höhe (als Mindestmaß)	z.B.	LH min = 41,6 m ü. NHN
Arkade		

Angefertigt: Düsseldorf, den 30.05.2023 / 17.01.2023 (Stand öff. Ausl.g.)
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 18.01.2023 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 03/043
Düsseldorf, den 19.01.2023
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.01.2023 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/043
Düsseldorf, den 19.01.2023
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 5 vom 04.02.2023 und auf der Homepage der Stadt in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/043
Düsseldorf, den 22.03.2023
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.06.23 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5476/90 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan Nr. 03/043 - Königsallee 106 - zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 03/043 einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 03/043
Düsseldorf, den 27.06.2023
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 15.06.2023 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 21.06.2023 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 27/28 vom 15.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 03/043
Düsseldorf, den 17.07.2023
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/043

- Königsallee 106 -

(1. Änderung Bebauungsplan Nr. 5476/90)

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40