

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 01/022 – Uerdinger Straße 67– Stadtbezirk 1 – Stadtteil Golzheim**

Stand 16.01.2024

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 1172).

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 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Kerngebiet (MK)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 1 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 7 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste, jedoch nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 80 Gästezimmern,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und Betriebsleitende.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste außer in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) bis maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 99 Betten beziehungsweise mehr als 79 Gästezimmern,
- Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarstellungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichendem Charakter ausgerichtet ist,
- Vergnügungsstätten, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung handelt und
- Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Düsseldorfer Sortimentsliste 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
<p>1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)</p> <p>1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften</p>	<p>3. Baumarktspezifische Kernsortimente</p> <p>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</p>
<p>2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)</p> <p>2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel</p>	<p>4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente</p> <p>4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel</p>

<p>2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitärwaren</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>4.1.5 Pflanzenschutzmittel</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase</p>
--	---

2 Stellplätze und Garagen  
(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Abweichend von Satz 1 sind innerhalb der mit St bezeichneten Grundstücksfläche maximal 3 oberirdische Stellplätze zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) ist jeweils der Planzeichnung zu entnehmen. Diese darf weder durch die Attika noch durch den höchsten Punkt der Dachhaut überschritten werden.

### 3.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- Technische Aufbauten dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten. Ihre Grundfläche darf 30 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten; diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von der Flächenbegrenzung der Dachaufbauten ausgenommen.
- Treppenträume und Fahrstuhlschächte dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten.
- Absturzsicherungen von begehbaren Dachflächen, die auch als Windschutzwände fungieren, dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
- Sonstige Absturzsicherungen von begehbaren Dachflächen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um das bauordnungsrechtlich erforderliche Maß überschreiten.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

### 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind

- eine nicht mehr als 2,0 m vor die nordöstliche Außenwand vortretende Drehtrommeltüre,
- überdachte Hauseingänge ausschließlich innerhalb der mit VD bezeichneten Grundstücksfläche;
- nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende statisch-konstruktive Bauteile

ausnahmsweise zulässig.

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

### 5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 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 schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen.

Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

### 5.2 Verkehrslärm – passive Schallschutzmaßnahmen

#### 5.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///// ) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von  $\geq 63$  dB(A) tags oder  $\geq 55$  dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (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.

#### 5.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///// ) und Kennzeichnung LG gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von  $\geq 68$  dB(A) tags oder  $\geq 60$  dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) am Tag verfügt.

### 5.2.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von  $\geq 68$  dB(A) tags), 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.

### 5.2.4 Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch Kindertagesstätten) (NÖF)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung NÖF gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von  $\geq 73$  dB(A) tags oder  $\geq 65$  dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

### 5.2.5 Ausnahmen von den Festsetzungen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 5.2.1 bis 5.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

## 5.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

### 5.3.1 Rampenbereich

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind mit einer geschlossenen Brüstung bis zu einer Höhe von 1,0 m über Grund zu errichten. Die Wände der Tiefgaragen-einfahrten und -ausfahrten einschließlich der Brüstungen im nicht überdachten Bereich der Rampe sowie die Decke und die Wände im überdachten Bereich der Rampe sind vollständig mit einer absorbierenden Auskleidung ( $\Delta DL_a \geq 8$  dB gemäß DIN EN 1793-1) an der zur Rampe gewandten Seite auszustatten.

### 5.3.2 Entlüftung über Dach

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

## 6 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i.V.m. §89 BauO NRW)

### 6.1 Dachbegrünungen

Auf den Dachflächen innerhalb der mit maximal 12, 11 und 5 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen sind insgesamt mindestens 190 m<sup>2</sup> mit einer standortgerechten strukturreichen Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm betragen.

Auf den Dachflächen innerhalb der mit maximal 14 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche sind insgesamt mindestens 160 m<sup>2</sup> mit einer standortgerechten strukturreichen Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 35 cm betragen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Substratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

### 6.2 Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen

Auf unterirdischen Gebäudeteilen ist - mit Ausnahme von Erschließungs- und Terrassenflächen - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Substratschicht über einer Drainschicht fachgerecht herzustellen und intensiv zu begrünen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Substratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

### 6.3 Begrünungssubstrat

Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat bei Dachbegrünung und Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen ist entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise).

### 6.4 Baumpflanzungen

#### 6.4.1 Baumpflanzungen innerhalb nicht unterbauter Bereiche

Es sind mindestens 3 Baumpflanzungen 2. Ordnung und mindestens 3 Baumpflanzungen 3. Ordnung innerhalb der nicht unterbauten Grundstücksfläche vorzunehmen.

#### 6.4.2 Baumpflanzungen innerhalb unterbauter Bereiche

Es sind mindestens 2 Baumpflanzungen 2. Ordnung und mindestens 6 Baumpflanzungen 3. Ordnung innerhalb der unterbauten Grundstücksfläche vorzunehmen.

3 der festgesetzten mindestens 6 Baumpflanzungen 3. Ordnung können abweichend von Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen mit einer Stärke der Substratschicht von mindestens 80 cm (zuzüglich Drainschicht) und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort errichtet werden.

#### 6.4.3 Baumpflanzungen auf Dächern

Es sind mindestens 7 Baumpflanzungen 3. Ordnung auf den Dachflächen vorzunehmen.

#### 6.5 Fassadenbegrünung

Die mit **TTTTTTT** bezeichneten Außenwände sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss insgesamt mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünungen aus standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen.

#### 6.6 Erhalt

Die nach den textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

### 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Vermeidung von Vogelschlag

Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Bauteilen ist i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten.

Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflugmöglichkeit zu suggerieren (z. B. durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrages vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Außerdem sind Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelauge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.



8 Gestaltung  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 89 BauO NRW)

8.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der nordöstlichen sowie entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze angrenzend an eine öffentliche Fläche sind unzulässig.

8.2 Werbeanlagen

8.2.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Nordost- und Südwestfassade des Gebäudes zulässig.
- b) Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Abweichend von Satz 1 dürfen Werbeanlagen innerhalb der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche die Höhe der Attika um maximal 1,0 m überschreiten.

8.2.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen

- a) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Nordost- und an der Südwestfassade des Gebäudes zulässig.
- b) Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

Abweichend von Satz 1 dürfen Werbeanlagen innerhalb der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche die Höhe der Attika um maximal 1,0 m überschreiten.

- c) An der Nordostfassade des Gebäudes ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich im obersten Geschoss im Bereich der mit maximal 14 Vollgeschossen und der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich mit einer Größe von maximal 1,50 m in der Höhe x 6,0 m in der Breite zulässig.
- d) An der Südwestfassade des Gebäudes sind insgesamt maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der mit maximal 14 Vollgeschossen und der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Bereich der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 52,6 m über NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- e) An der Südwestfassade im Bereich der mit maximal 14 Vollgeschossen und der mit maximal 12 Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist insgesamt maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich im obersten Geschoss mit einer Größe von maximal 1,50 m in der Höhe x 6,0 m in der Breite zulässig.
- f) An der Südwestfassade im Bereich der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 52,6 m über NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 1,0 m in der Höhe x 4,0 m in der Breite zulässig.

### 8.2.3 Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage ist ausschließlich innerhalb der mit Wrb bezeichneten Grundstücksfläche und mit einer Größe von maximal 4,0 m in der Höhe x 1,0 m in der Breite zulässig.

### 8.2.4 Gestaltung von Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.
- b) Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- c) Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmenlogo oder Kombinationen aus beidem zulässig.
- d) Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen zum Zwecke der Werbung ist nicht zulässig.
- e) Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:

- Fremdwerbung,
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) sowie
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

### 8.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten mit Ausnahme der Fassadenbefahranlagen und der Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind allseitig, über ihre gesamte Höhe sowie architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

### 8.4 Windschutzwände

Windschutzwände sind ausschließlich aus Glas zu errichten.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

### 1 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

### 1 Car-Sharing

Stellplätze in dem mit st bezeichneten Bereich sind für Car-Sharing zu nutzen.

### 2 Standorte für Transformatoren

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

### 3 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

### 4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen oder sonstigen Grundwasserentnahmen sind daher gesonderte wasserwirtschaftliche Betrachtungen im Zusammenhang mit den Grundwasserunreinigungen erforderlich. Bei einem Eingriff in den Grundwasserkörper können erhöhte Aufwendungen zur Abreinigung von verunreinigtem Grundwasser anfallen.

### 5 Kampfmittel

Es bestehen konkrete Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe. Die zu bebauende Fläche muss daher vor Baubeginn

mit Erdeingriffen überprüft werden (Flächenüberprüfung).

## 6 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung für das Plangebiet hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Für übliche Hochbauten innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

## 7 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 6.1 und 6.2 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, in der jeweils bei Einreichung des Bauantrags aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

## 8 Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

## 9 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte mit im Plangebiet potentiell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten lassen sich durch Umsetzung der folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermeiden:

### Zeitliche Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Rodungsarbeiten

Die Beseitigung der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Dies gilt sowohl für die Rodung oder den Rückschnitt von Bäumen als auch für die Entfernung von Fassadenbegrünungen.

Die Maßnahmen zum Gebäudeabriss bzw. -umbau sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Oktober und somit außerhalb der Aktivitätszeit der Zwergfledermaus durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der genannten Sperrzeiten unbedingt notwendig sein, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die

sicherstellt, dass Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und die Arten geschützt werden können. Bei Feststellung von Vogel- und Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

#### Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen

Bau- und anlagebedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Vorhabengebiet sollten minimiert werden. Dies gilt insbesondere für ältere Laub- und Höhlenbäume. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Generell sollen baubedingte Flächenbeanspruchungen, Beschädigungen von Lebensräumen bzw. Strukturen (insbesondere Gehölze) durch Bauarbeiten (z.B. Verdichtungen des Untergrundes, Befahren des Wurzelbereichs von Gehölzen oder Beschädigungen oberirdischer Pflanzenteile) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

#### 10 Denkmalschutz

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

#### 11 Nutzung der Dachflächen

Bei geplanter Nutzung der Dachflächen sind zur Vermeidung von Windgefahren und zur Verbesserung des Windkomforts die Planungsempfehlungen der Windkomfortuntersuchung (Peutz, Februar 2022) zu beachten.

#### IV. Bisher gültiges 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 sind der Bebauungsplan Nr. 5379/057 und Nr. 5379/033.