

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / GV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW 2008 S. 644). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

GE:

Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Einzelhandelsbetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Anlagen für sportliche Zwecke,
- e) Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsstellen sowie für Betriebsanhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- g) Vergnügungstätten,
- h) Bordelle und bordellartige Einrichtungen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

3.2 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / Geschossfläche (§ 20 BauVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

4. Bauweise (§ 22 BauVO)

Es gilt die offene Bauweise. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, auch wenn dadurch mehrere oberirdische Gebäudeteile baulich miteinander verbunden werden.

Für die Bereiche, für die gemäß § 22 Abs. 4 BauVO eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, gilt folgende Definition: Die Gebäude müssen mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Innerhalb der eigenen Grundstücksflächen sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine Zufahrt von bzw. Abfahrt zu den angrenzenden Verkehrsflächen ist nur außerhalb dieser Bereiche zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die im Plan mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Verkehrslärm)
An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° schräg zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz

entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauONRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpegeln folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R_{w,ext}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitte	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils dB
L 1 - L 2	71 - 75	V	40
L 2 - L 3	76 - 80	VI	45
L 3 - L 4	71 - 75	V	40
L 3 - L 5	76 - 80	VI	45
L 5 - L 6	71 - 75	V	40
L 6 - L 7	71 - 75	V	40
L 7 - L 8	71 - 75	V	40
L 8 - L 9	66 - 70	IV	35
L 7 - L 10	66 - 70	IV	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. $R_{w,ext}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-fache Luftwechsel / Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Die Luftansaugstellen sind auf dem Dach möglich, wobei horizontale Mindestabstände von der nächstgelegenen Fahrbahnbegrenzung (30 m) und von etwaigen Tiefgaragenentlüftungen (5 m) einzuhalten sind. Bei Luftansaugstellen für Tiefgaragen gilt Gleiches.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

8.2 Lufthygiene

Für Aufenthaltsräume, die zum Nördlichen Zubringer orientiert sind, ist eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-fache Luftwechsel / Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Die Luftansaugstellen sind auf dem Dach möglich, wobei horizontale Mindestabstände von der nächstgelegenen Fahrbahnbegrenzung (30 m) und von etwaigen Tiefgaragenentlüftungen (5 m) einzuhalten sind. Bei Luftansaugstellen für Tiefgaragen gilt Gleiches.

8.3 Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragen, die Raum für mehr als 50 Stellplätze bieten, sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Es sei denn, es wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine anderweitige Lüftung schädlos im Sinne der 22. BImSchV für die umliegenden Nutzungen möglich ist.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 86 BauONRW)

9.1 Begrünung der Baugebiete
Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen. Mindestens 15 % der Fläche jedes Baugrundstückes ist nicht zu versiegeln und als Vegetationsfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus bodendeckender Bepflanzung, Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen.

9.2 Begrünung von Flachdächern
In den Baugebieten sind mindestens 70 % der Flachdächer oder flach geneigten Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

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

9.3 Begrünung von Tiefgaragen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 cbm/m² je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragen-substrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Hinweis zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen: Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünungen sind gemäß der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.

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

9.4 Pflanzung eines Gehölzstreifens
An der westlichen Plangebietsgrenze ist durch Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Gehölzen eine 5 m breite, mit Bäumen II. Ordnung überdeckte Strauchhecke anzulegen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONRW)

10.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die erworben wird, angeboten bzw. erbracht wird. Der Flächenanteil für Werbeanlagen an den zum Nördlichen Zubringer orientierten Fassaden darf je Fläche der Leistung 10 % nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- 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) und Kombinationen solcher Anlagen.

Werbeanlagen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sowie freistehende Werbeflyer und Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

10.2 Dachaufbauten
Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Versorgungsschächte und Treppenhäuser) möglich. Diese sind mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung baulich einzuhalten. Die Einhausung muss dabei die aufsteigende Fassade flucht der zu den angrenzenden Verkehrsflächen orientierten Fassaden aufnehmen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die nach § 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird erforderlich, wenn die Gebäudehöhe des zu errichtenden Gebäudes 51 m ü. NN überschreitet.

2. Vorhandene Mischwasserkanäle

Beidseits der Rohrachse der vorhandenen Mischwasserkanäle innerhalb der Flurstücke 190 und 191 befindet sich eine Schutztrasse von jeweils 1,5 m. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Überbauung sowie eine Lastabtragung anderer Baukörper ausgeschlossen. Die Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Entsorgungsträger abzustimmen.

III. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

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

2. Kampfmittelkunde

Es gibt Anhaltspunkte dafür, dass im Plangebiet Kampfmittel (Bombenabwurfgeräte o. ä.) vorhanden sind. Eine Überprüfung sollte in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rhld. (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf noch vor Baubeginn stattfinden.

3. Altablagerungen

Die Altablagerung mit der Kataster-Nr. 147, gem. Altablagerungskataster der Stadt Düsseldorf, befindet sich teilweise im Plangebiet. Aus diesem Grund ist das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen geregelt.

4. Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 8421 und 8424. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen der zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch Aufnahme von Nebenbestimmungen geregelt.

5. Grundwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer großflächigen Grundwasseruntersättigung mit Chloriden und Kohlenwasserstoffen und dem Fluorchlorkohlenwasserstoff Trichlorfluormethan. Daneben liegen noch weitere lokale Grundwasserbelastungen vor. Diese Belastungen sind bei geplanten Grundwasseruntersuchungen entsprechend zu berücksichtigen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Unteren Umweltschutzbehörde der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

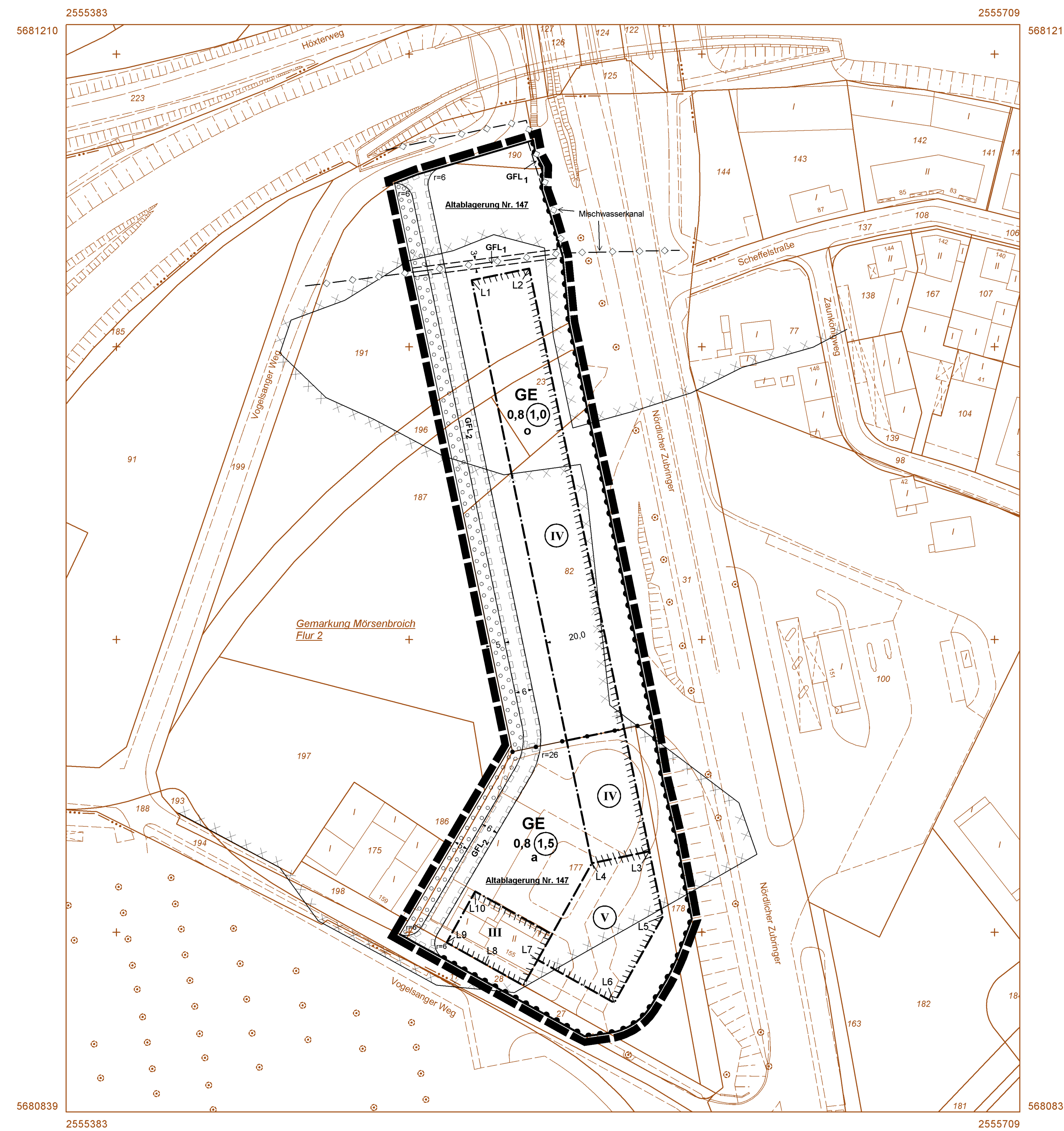
6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich abwassertechnisch erschlossen. Es besteht keine Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW, da das Gebiet bereits vor dem 01.01.1996 kanaltetchnisch erschlossen wurde und nicht erstmals bebaut wird.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die folgenden Pläne:

Fluchtlinienpläne Nr. 5580/02, 5580/04, 5581/15
Bebauungsplan Nr. 5581/29



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: November 2009

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 21
Gemarkungsgrenze	Wirtschafts- und Industriegebäude	X
Flurgrenze	Garage	G
Flurstücksgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle	☒
Gebäudegrenze	Baum	☐
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		
Bundesstraße mit Nummer		B 328
Landstraße mit Nummer		L 228
Kreisstraße mit Nummer		K 7

BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Kleinsiedlungsgebiet WS	gemäß Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	offene Bauweise	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga)
Baulinie	reines Wohngebiet WA	Höchstgrenze z.B. III	geschlossene Bauweise	Firstichtung Satteldach FD
Baugrenze	allgemeines Wohngebiet WR	zwingend z.B. III	abgewinkelte Bauweise	Flachdach FD
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	besonderes Wohngebiet WD	Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV	nur Einzelhäuser zulässig	Dachneigung Dn
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Dorfgebiet MB	Grundflächenzahl z.B. 0,4	nur Doppelhäuser zulässig	Pultdach PD
	Mischgebiet MI	Geschoßflächenzahl z.B. 1,0	nur Doppelhäuser zulässig	Einriedungsmauer ggf. mit Höhenabgabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Kerngebiet MK	Baumassenzahl z.B. 8,0	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
	Gewerbegebiet GE			Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Industriegebiet GI			bei schmalen Flächen
	Sondergebiet SO	Handhöhe / Firsthöhe } bezogen auf NN		

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5580/024

Vogelsanger Weg / Nördlicher Zubringer

Maßstab 1:1000