Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.07.2001 (BGBl.I S.1950) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl.I S.2850), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNRW S.256 / SGV NRW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GVNRW S.434)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 i.V.m.§ 1 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind:
a) Wohngebäude
b) Schank- und Speisewirtschaften
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.3. Unzulässig sind:
a) der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
c) Anlagen für Verwaltungen
d) Gartenbaubetriebe
e) Tankstellen
f) Präsentationsräume der Modebranche, sogenannte "Showrooms"

1.2. Gliederung der Kerngebiete - MK (§ 7 i.V.m.§ 1 BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
b) Einzelhandelsbetriebe, die nicht i.S.§ 11 Abs.3 BauNVO als großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.In den Baugebieten MK 1 bis MK 4 dürfen diese Wohnungen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen zur Heinrich-Ehrhardt-Straße erhalten.
b) sonstige Wohnungen im Baugebiet MK 6

1.2.3. Unzulässig sind:
a) Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.§ 11 Abs.3 BauNVO
b) oberirdische Parkhäuser
c) Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und mit Großgaragen
d) Wohnungen in den Baugebieten MK 1 bis MK 5 und MK 7, die nicht unter § 7 Absatz 2 Nr.6 BauNVO fallen
e) Vergnügungsstätten
f) Bordelle
g) Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 i.V.m.§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist in den Baugebieten MK 1 bis MK 6 sowie WA 1 und WA 2 nur in unterirdischen Anlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Besucherstellplätze, ihre Anzahl wird auf 10% der notwendigen Stellplätze begrenzt.
Im MK 7 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

3. Erhöhung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs.4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl inklusive oberirdischer Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf
- im MK 1 auf bis zu 1,0
- im MK 2, MK 3, MK 5 und MK 6 bis auf 0,9
überschritten werden.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GF 1 und GF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit F1 gekennzeichnete Fläche ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MK 2 und MK 3 zu belasten.

Die im Plan mit F2 gekennzeichnete Fläche ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MK 3 und MK 4 zu belasten.

Die im Plan mit F3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MK 2 und MK 3 zu belasten.

Die im Plan mit F4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MK 3 und MK 4 zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit GF 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Baugebietes MK 3 zu belasten.

Die im Plan mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerungsbetriebe Düsseldorf (SEBD) zu belasten.

Die im Plan mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Baugebiets WA 2 ,einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.3 BauNVO i.V.m.§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

5.1. Lärmschutz:
Entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße sind in einer Bautiefe von 15,0 m auch außerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lärmschutzwände zulässig (siehe 6.3).

5.2. Überschreitungen von Baugrenzen:
Ausnahmsweise können in den Allgemeinen Wohngebieten einzelne Bauteile, wie Erker, Treppenräume, überdachte Hauseingänge oder Wintergärten mit einer Breite von bis zu 3,0 m und einer Tiefe von bis zu 1,5 m über die Baugrenzen vortreten.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

6.1. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen:
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen oder eine natürliche Belüftung der Tiefgarage zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude sowohl von der Abgas- als auch von der Lärmbelastung nicht beeinträchtigt werden.
Die Rampenseiten der Tiefgaragen-Einfahrten sind vollständig bis 2 m in die Öffnungen hinein hoch absorbierend nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV Lsw 88 - auszuführen.Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen.

6.2. Mechanische Belüftung von Räumen entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße:
Für Aufenthaltsräume in Gebäuden, die in den Überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße errichtet werden und die zu dieser orientiert sind, ist eine mechanische Belüftung vorzusehen.Die Luftansaugung für die Belüftung ist an der von der Heinrich-Ehrhardt-Straße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird,dass eine ausreichende Luftqualität in den Räumen gewährleistet ist.

6.3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, aktiver Lärmschutz entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße:
In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 ist zwischen den Überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Baugebiete und dort, wo keine Gebäude entlang der Baugrenze zur Heinrich-Ehrhardt-Straße stehen, eine geschlossene Lärmschutzwand 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zur Heinrich-Ehrhardt-Straße zu erstellen, so dass die rückwärtigen Grundstücksflächen und Baugebiete gegen den Verkehrslärm abgeriegelt werden.Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 5 m betragen.Sie ist überwiegend aus Glas oder gleichwertig transparentem Material herzustellen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine abweichende Lage der Lärmschutzwand, wenn gewährleistet ist, dass zu den Nachbargrundstücken keine Unterbrechung des Lärmschutzes entsteht.

6.4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, aktiver Lärmschutz entlang der inneren Erschließung (Rheinmetall-Allee):
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist dort, wo an der Baugrenze Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV oder höher festgesetzt sind, und keine Gebäude entlang der Baugrenze errichtet werden, eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m zu errichten, so dass die rückwärtigen Grundstücksflächen und Baugebiete gegen den Verkehrslärm abgeriegelt werden.Sie ist überwiegend aus Glas oder gleichwertig transparentem Material herzustellen.
Ausnahmsweise zulässig ist eine abweichende Lage der Lärmschutzwand, wenn gewährleistet ist, dass zu den Nachbargrundstücken keine Unterbrechung des Lärmschutzes entsteht.
Ausnahmsweise kann von der Errichtung der Wand abgesehen werden, wenn durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz festgestellt wird, dass die tatsächliche und nach Realisierung des Baurechts zu erwartende Lärmbelastung geringer ist, als für die Festsetzung zugrunde gelegt wurde (geringer als Lärmpegelbereich IV).

6.5. Lärmgrundrisse, doppelte Fassade (z.B.Lärmschutz-Wintergarten) oder Lärmschutzwand:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Fassaden entlang von Baugrenzen oder in solchen, die zu Baugrenzen ausgerichtet sind, für die Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich IV festgesetzt sind ,Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.
Solche Fenster sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zu öffnen sind oder durch eine zweite Fassade bzw.eine Lärmschutzwand gewährleistet wird, dass vor dem geöffneten Fenster ein Mittelungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten wird.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz festgestellt wird, dass die tatsächliche und nach Realisierung des Baurechts zu erwartende Lärmbelastung an der Fassade geringer ist, als für die Festsetzung zugrunde gelegt wurde (geringer als Lärmpegelbereich IV, Überschreitung des Nachtwertes der DIN 18005 [45 dB(A)] von weniger als 8 dB(A)).

6.6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, passiver Lärmschutz:
An Gebäudefronten, entlang der durch Nummerierung und Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° schräg zu diesen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:
a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L1 - L43 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße:

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB (A)	Lärmpegelbereich	erf.R'w,des Außenbauteils Büroräume dB	Wohnräume dB
L1 - L2	76-80	VI	45	50 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L2 - L3	71-75	V	40	45
L3 - L4	66-70	IV	35	40
L4 - L5	76-80	VI	45	50 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L4 - L6	71-75	V	40	45
L5 - L7	71-75	V	40	45
L6 - L8	66-70	IV	35	40
L7 - L9	66-70	IV	35	40
L10 - L11	76-80	VI	45	50 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L10 - L12	71-75	V	40	45
L11 - L13	71-75	V	40	45
L12 - L14	66-70	IV	35	40
L13 - L15	66-70	IV	35	40
L16 - L17	76-80	VI	45	55 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L17 - L18	81-85	VII	50	50 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L18 - L19	76-80	VI	45	50 siehe textl.Fests.Nr.1.2.2
L16 - L20	71-75	V	40	45
L19 - L21	71-75	V	40	45
L20 - L22	66-70	IV	35	40
L21 - L23	66-70	IV	35	40
L24 - L25	66-70	IV	35	40
L25 - L26	71-75	V	40	45
L26 - L27	66-70	IV	35	40
L28 - L29	66-70	IV	35	40
L28 - L30	76-80	VI	45	50
L30 - L31	66-70	IV	35	40
L32 - L33	66-70	IV	35	40
L32 - L34	76-80	VI	45	50
L34 - L35	71-75	V	40	45
L35 - L36	66-70	IV	35	40
L37 - L38	66-70	IV	35	40
L38 - L39	71-75	V	40	45
L39 - L40	76-80	VI	45	50
L40 - L41	66-70	IV	35	40
L42 - L43	66-70	IV	35	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109,November 89,Tab.8,Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maß.Außenlärmpegel 61 - 65 db(A) erf.R'w,res.für Wohnräume 35 dB,erf.R'w,res.für Büroräume 30 dB).
c) Bei Wohnräumen,die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV bis VII besitzen,und bei Büro- und Unterrichtsräumen,die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V bis VII besitzen,ist für eine ausreichende Belüftung (d.h.1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.Dabei ist zu gewährleisten,dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämaung nicht beeinträchtigt wird.
(siehe ergänzend 6.2 und 6.5)
d) In der Baugenehmigung ist gemäß Rd.Erl.des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach der DIN 4109 zu erfolgen,bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl.vorherigen Abschnitt) nachgewiesen wird,dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7. Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

7.1. Begrünung der Grundstücksflächen

7.1.1. Kerngebiete:
Im MK 1 bis MK 5 ist auf den nicht überbauten oder mit sonstig zulässigen Nutzungen (Platzflächen,Terrassen,Wege,Nebenanlagen) belegten Flächen je 250 m² mindestens ein heimischer Laubbaum I.Ordnung,Stammumfang gemessen in 1 m Höhe (StU) 25-30 cm oder zwei Laubbäume II.Ordnung,StU 20-25 cm zu pflanzen.
Für die Kerngebiete werden folgende Flächenanteile festgesetzt,auf denen eine Begrünung anzulegen ist.Begrünungen auf Tiefgaragen und intensive Dachbegrünungen nach 7.3 können auf die Flächenanteile angerechnet werden.

MK 4	Mindestgrünanteil 5%
MK 1,MK 2,MK 3	Mindestgrünanteil 10%
MK 5	Mindestgrünanteil 20%
MK 6	Mindestgrünanteil 35%
MK 7	Mindestgrünanteil 20%

7.1.2. Wohngebiete:
Auf den nicht überbauten oder mit sonstig zulässigen Nutzungen (Platzflächen,Terrassen,Wege,Nebenanlagen) belegten Flächen sind je 250 m² mindestens ein heimischer Laubbaum I.Ordnung,StU 25-30 cm oder zwei Laubbäume II.Ordnung,StU 20-25 cm zu pflanzen.
Für die Wohngebiete werden folgende Flächenanteile festgesetzt,auf denen eine Begrünung anzulegen ist.
Begrünungen auf Tiefgaragen und intensive Dachbegrünungen nach 7.3 können auf die Flächenanteile angerechnet werden.

WA 1 und WA 2	Mindestgrünanteil 50%

Die Flächen,die in der Planzeichnung mit GF 1,GF 2 und GF 3 (mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten) gekennzeichnet sind,sind zur Ermittlung der Anzahl der Bäume und der Flächenanteile zur Begrünung aus den Festsetzungen 7.1 nicht anzurechnen.Für diese Flächen gelten die Festsetzungen unter 7.2

7.2. Grünzug/Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.2.1. MK 5 - GF 1:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit GF 1 (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten) gekennzeichneten Fläche sind mindestens 55% der Fläche als Pflanzfläche herzustellen.Es sind 21 Laubbäume I.Ordnung als Hochstamm StU 25-30 cm Baumarten: Robinia pseudo Arcadia "Unifoliola",Pinus sylvestris,Gleditsia triacanthos anzupflanzen.

7.2.2. MK 2 bis MK 4 - GF 2:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit GF 2 (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten) gekennzeichneten Fläche sind 96 Laubbäume I.Ordnung in Reihen,Pflanzabstand 5 m,als Hochstamm StU 25-30 cm Baumart: Platanus Acerifolia,innerhalb einer wassergebundenen Decke anzupflanzen.
Tiefgaragen unter der Fläche sind mindestens 150 cm mit Erdandeckung entsprechend Tiefgaragensubstrat gemäß FLL-Richtlinie'Planung,Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002' zuzüglich Drainage zu versehen.

7.2.3. Im MK 6 gilt:
In der GF 3-Fläche (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten für Notfallfahrzeuge zu belasten) sind:
- innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt der Bepflanzung die vorhandenen 24 Bäume II.Ordnung zu erhalten.
- innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche zum Erhalt der Bepflanzung die vorhandenen 9 Bäume II.Ordnung zu erhalten.
- innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen 8 Nadelbäume,Pinus sylvestris I.Ordnung StU 25-30 cm in Baumscheiben mit jeweils mindestens 6 m² anzupflanzen.
- entlang der Tiefgaragenrampe 4 Laubbäume,Quercus robur "Fastigiata" I.Ordnung,StU 25-30 cm im Abstand von je 5 m zu pflanzen.

7.2.4. Im WA 1 gilt:
In der GF 3-Fläche (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten für Notfallfahrzeuge zu belasten) sind:
- 6 Laubbäume,Robinia pseudo "Unifoliola",I.Ordnung in Baumscheiben mit jeweils mindestens 6 m² anzupflanzen.
Entlang der in der Planzeichnung mit GF 3 (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten für Notfallfahrzeuge zu belasten) gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 3 m westlich ist eine Baumreihe aus mindestens 10 Laubbäumen,Quercus robur "Fastigiata", I.Ordnung,StU 25-30 cm,Pflanzabstand 5 m zu pflanzen.Diese Festsetzung gilt zusätzlich zu den Bestimmungen aus 7.1.2

7.2.5. Im WA 2 gilt:
Entlang der in der Planzeichnung mit GF 3 (mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten für Notfallfahrzeuge zu belasten) gekennzeichneten Fläche in einem Abstand von 3 m westlich ist eine Baumreihe aus mindestens 7 Laubbäumen,Quercus robur "Fastigiata", I.Ordnung,StU 25-30 cm,Pflanzabstand 5 m zu pflanzen.Diese Festsetzung gilt zusätzlich zu den Bestimmungen aus 7.1.2

7.3. Begrünung Tiefgaragen/Dach- und Wandbegrünung/oberirdische Stellplätze

Tiefgaragen sind,soweit sie nicht mit sonstig zulässigen Nutzungen (Platzflächen,Terrassen,Wege,Nebenanlagen) überdeckt werden,mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm mit Erdandeckung entsprechend Tiefgaragensubstrat gemäß FLL-Richtlinie'Planung,Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002' zuzüglich Drainage zu versehen und zu begrünen.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer,bis einschließlich dem II.OG sind intensiv zu begrünen,Schichtstärke mindestens 40 cm,Dächer oberhalb des II.OG sind mindestens extensiv zu begrünen,Gesamtschichtstärke mind.10 cm
Verglaste Flächen,Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
Neu errichtete Außenwände oder Teile davon,die zusammenhängend mehr als 25 m² geschlossen (ohne Fenster oder sonstige Öffnungen) ausgeführt werden,sind dauerhaft zu begrünen.
Je 4 oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I.Ordnung, StU 25-30 cm zu pflanzen.

Hinweis zu 7.:
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten,Ausfälle sind zu ersetzen.

8. Gestaltung (§ 86 BauO NRW i.V.m.§ 9 Abs.4 BauGB)

8.1. Dachform/Ausschluss von Staffelgeschossen

Für die Kerngebiete wird als Dachform das Flachdach festgesetzt.Ausnahmsweise zulässig sind Dachneigungen bis 15°.
In den MK-Gebieten ist oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses die Errichtung von Staffelgeschossen oder sonstigen Geschossen,die nicht als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung gelten,nicht zulässig.
Technische Aufbauten,Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume sind um das Maß ihrer Höhe über dem letzten Geschoss von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses allseitig zurück zu setzen.
In den WA-Gebieten sind technische Aufbauten,Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume bis maximal 20% der darunter liegenden Geschossfläche mit einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

8.2. Einfriedungen

In den Baugebieten MK 1 bis MK 5 sind keine Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
Im Baugebiet WA 1 sind Einfriedungen der Flächen mit Gehrechten für die Allgemeinheit entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.Zur Einfriedung sonstiger Flächen sind Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 150 cm sowie Zäune im Zusammenhang mit Hecken zulässig.Die Zäune dürfen die Hecken nicht überragen.

8.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind ausschließlich an den Fassaden bis zur Brüstungsunterkante des I.OG zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

Altlastenflächen
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nrn.1436,1883 sowie Teile der Altablagerung 11.265

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl.I, Seite 530) ergebenden Beschränkungen.Danach bedürfen Bauvorhaben,welche die nach den §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzte Höhe von 71,0 m ü.NN überschreiten (auch Bauhilfsanlagen,Kräne usw.),einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw.Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.
Sofern für Bauvorhaben,die die v.g. Höhe überschreiten sollen,keine Baugenehmigung erforderlich ist,ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG vor Baubeginn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Flughafens
Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ca.3 km von der Radaranlage entfernt.Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes,welche eine Höhe von 71,0 m ü.NN überschreiten,sind nach § 18a LuftVG vorzulegen.Bauwerke,die in Richtung der Radaranlage (Nord) geneigte Flächen aufweisen,sind auch bei geringerer Höhe vorzulegen,wenn sie nicht durch Vorbebauung verschattet werden.Es ist ggf.mit Vorlage eines radartechnischen Gutachtens zu prüfen,ob Radar dämpfende Maßnahmen Maßnahmen (Materialwahl,Strukturierung der Fassade usw.) ergriffen werden müssen.

Denkmäler
Das Gebäude an der Ulmenstraße zu Haus-Nr.Rheinmetall-Allee 1 ist in die Denkmalliste der Stadt Düsseldorf als Baudenkmal eingetragen.

IV. Hinweise:

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

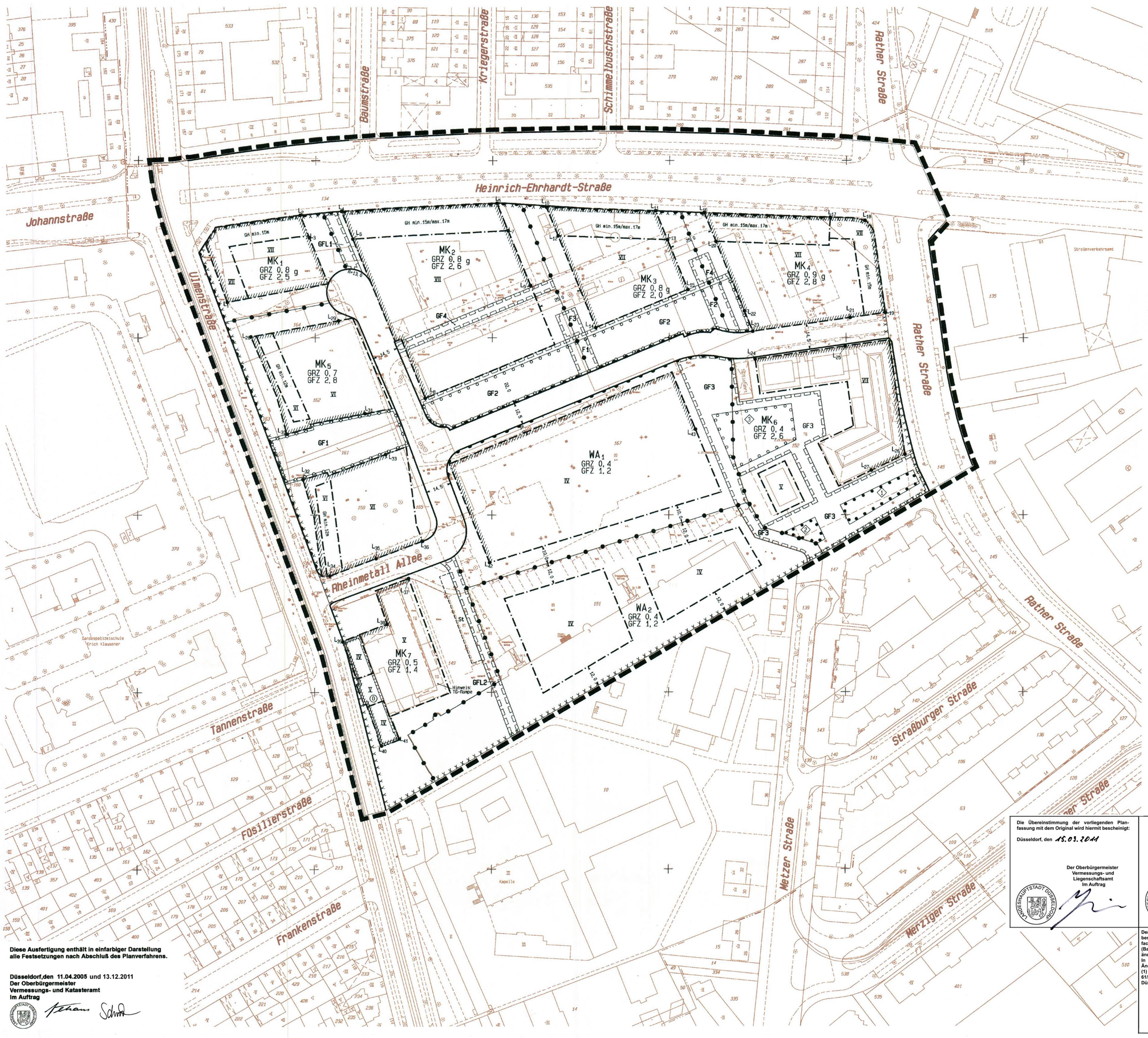
Kampfmittelräumung
Das Plangebiet liegt in einem Hauptkampfgebiet des 2.Weltkrieges.Vor Eingriffen in den Boden ist daher vom Veranlasser eine Untersuchung auf Kampfmittelfreiheit durchzuführen.

Niederschlagswasserbeseitigung (gem.§ 51a Abs.4 LWG)
Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Rundfunkverschattung
Durch die Neubebauung entstehen Verschattungen und Reflektionen,die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen können.Vom Bauherren sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen,die geeignet sind,solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.

V. Aufhebung gültiger Bebauungspläne (§ 2 Abs.4 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben.
Betroffen sind die Fluchtlinienpläne/Bebauungspläne:
Nr. 5480/20
Nr. 5479/02
Nr. 5479/42
Nr. 5479/56
Nr. 5479/65



Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf,den 11.04.2005 und 13.12.2011
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit dem Original wird hiermit bescheinigt:
Düsseldorf, den 15.03.2011
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den 15.03.2011
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes (grüne Eintragungen) hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 12 vom 25.03.11 in der Zeit vom 05.04.2011 bis einschließlich 09.05.2011 öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5480/26
Düsseldorf, 18.05.2011
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
(siehe Originalplan)
61/12-B-5480/26
Düsseldorf, 17.11.2011
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 17.11.2011 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes (grüne Eintragungen) mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 25.11.2011 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 47 vom 10.12.2011 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12-B-5480/26
Düsseldorf, 12.11.2011
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: November 2003

Kreisgrenze (Stadtgrenze); Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Gebäudegrenze; Mauer, Zaun, Bordkante usw.; Bundesstraße mit Nummer B 326; Landstraße mit Nummer L 228; Kreisstraße mit Nummer K 7; Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer; Wirtschafts- u.Industriegebäude; Garage; Arkade, Durchfahrt, offene Halle; Baum

BEGRENZUNGSLINIEN: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw.Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
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 vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 127)): Kleinsiedlungsgebiet WS; reines Wohngebiet WR; allgemeines Wohngebiet WA; besonderes Wohngebiet WB; Dorfgebiet MD; Mischgebiet MI; Kerngebiet MK; Gewerbegebiet GE; Industriegebiet GI; Sondergebiet SO; Fläche für Gemeinschaftsanlagen FGA

MASS DER BAUL.NUTZUNG: Zahl der Vollgeschosse; Höchstgrenze z.B. III; zwingend z.B. (III); mind.drei,max.vier z.B. III-IV; Grundflächenzahl z.B.GRZ 0,4; Geschossflächenzahl z.B.GFZ 1,0; Baumassenzahl z.B.BMZ 9,0; Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf NN WH FH; Gebäudehöhe GH

BAUWEISE: offene Bauweise o; geschlossene Bauweise g; abweichende Bauweise a; nur Einzelhäuser zulässig E; nur Doppelhäuser zulässig D; nur Einzel- und Doppelhäuser ED zulässig; nur Hausgruppen zulässig H

SONSTIGES: Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B. St; Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Doppelparkgaragen (Ga*); Garagengeschoss Gg; Oberkante OK; Geländehöhe über NN 33,46; Straßenhöhe über NN +33,21; Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen.Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.; Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; Elektrizität; Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB); Firstrichtung; Satteldach SD; Flachdach FD; Zeltdach ZD; Pultdach PD; Dachneigung Dn; Lärmschutzmauer; Einfriedungsmauer; ggf mit Höhenangabe erf. zul.; Hinweis: Mülltonnenstellplatz; zu erhaltende Bäume; anzupflanzende Bäume; Bereich ohne Ein- u.Ausfahrt; Arkade,Durchfahrt u.ä. Überbaut; Lichte Höhe LH; Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und son