Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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 bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind
d) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
e) Anlagen für sportliche Zwecke,
f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
g) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
h) Anlagen für Verwaltungen,
i) Gartenbaubetriebe,
j) Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
a) Wohngebäude,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige Gewerbebetriebe,
e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
f) Einzelhandelsbetriebe nur nördlich der im Mischgebiet festgesetzten Nutzungsgrenze,
g) Kioske.

Unzulässig sind
h) Gartenbaubetriebe,
i) Tankstellen,
j) Vergnügungsstätten.

1.3 Vertikale Gliederung (MI) (§ 6 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Oberhalb des 8. Vollgeschosses sind in den nördlich der Nutzungsgrenze mit XII, XIII, XX festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen nur Wohnungen zulässig.

In der überbaubaren Grundstückfläche, die mit B (in Raute) gekennzeichnet ist, sind im Erdgeschoss zwei Anlagen für soziale Zwecke (Großtagespflegestellen) einzurichten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Oberhalb des obersten, zulässigen Vollgeschosses ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ein weiteres Geschoss zulässig.

2.2 Oberhalb des obersten, zulässigen Vollgeschosses ist im Mischgebiet (MI) nur ein weiteres Geschoss zulässig. Diese Regelung gilt im Mischgebiet nur für
- die mit IV festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Pariser Straße,
- die mit IV und mit VII festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Planstraße A und
- die mit IV festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche südöstlich der Planstraße A.

2.3 Das zulässige, weitere Geschoss gemäß Nr. 2.1 und 2.2 darf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und eine Höhe von 3,7 m nicht überschreiten. Geschosse oberhalb dieses weiteren Geschosses sind nicht zulässig.

2.4 Im Plangebiet darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen, ihre Ein- und Ausfahrten und die in ihnen befindlichen Nebenanlagen, im Sinne von § 14 BauNVO,
- im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,9 und
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,7

überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

3.1 In den mit [a] (a = abweichende Bauweise) festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen ist eine durchgehend geschlossene, mindestens viergeschossige Bebauung zu errichten.

3.2 Für die Baulinien und Baugrenzen an den mit IV, VI, XII, XIII und XX festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Pariser Straße / Am Heerdter Krankenhaus (Hochhaus und Hochhaussockel) gilt:

Für die Gestaltung der Außenfassade ist ein Vortreten von Fassadenelementen über die Baulinie und Baugrenze von maximal 0,6 m zulässig.

Ein Rücksprung von der Baulinie ist für Balkone und Loggien um bis zu 5 m zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 107,8 m ü. NN darf in Teilbereichen um bis zu 7 m unterschritten werden.

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Treppen und Rampen, Erker, Balkone oder Altane überschritten werden. Die Überschreitung durch Erker, Balkone oder Altane ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m und bis zu einer Breite von 50% der jeweiligen Außenwand zulässig; in ihrer Summe ist die Breite von Erkern, Balkonen oder Altanen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassadenbreite begrenzt. Diese Regelung gilt nicht für die mit IV, VI, XII, XIII und XX festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Pariser Straße / Am Heerdter Krankenhaus (Hochhaus und Hochhaussockel).

3.4 Zwischen den mit VI und den mit GH max. 58,5 m ü. NN festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI) ist innerhalb des mit Baugrenzen ab 1. OG bis 3. OG festgesetzten Bereiches ein Verbindungsgang zulässig. Der Verbindungsgang muss mindestens 3 m breit und 3,5 m hoch sein. Er darf maximal 6 m breit und 5 m hoch sein.

3.5 Trafostationen sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit GTGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit TG, GGa und GTGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

5.1 Die im Plan mit G festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2 Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist jeweils mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie von Notfallfahrzeugen zu belasten.

5.3 Die im Plan mit GFL festgesetzte Fläche ist jeweils mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten von Entsorgungsfahrzeugen und von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.4 Die im Plan mit F festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

6. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

6.1 An Gebäudefronten, die an Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° 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 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten L 1 bis L 42 folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w, res}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
L 1 – L 2	66 - 70	IV	45	40	35
L 3 – L 4	66 - 70	IV	45	40	35
L 5 – L 6	66 - 70	IV	45	40	35
L 7 – L 8	66 - 70	IV	45	40	35
L 9 – L 10	66 - 70	IV	45	40	35
L 11 – L 12 – L 13 – L 14	66 - 70	IV	45	40	35
L 14 – L 15	71 - 75	V	50	45	40
L 16 – L 17	71 - 75	V	50	45	40
L 16 – L 18 – L 19 – L 20	71 - 75	V	50	45	40
L 16 – L 22	66 - 70	IV	45	40	35
L 20 – L 21	66 - 70	IV	45	40	35
L 23 – L 18	71 - 75	V	50	45	40
L 23 – L 24	66 - 70	IV	45	40	35
L 25 – L 26	66 - 70	IV	45	40	35
L 26 – L 27	71 - 75	V	50	45	40
L 28 – L 29	66 - 70	IV	45	40	35
L 29 – L 30	71 - 75	V	50	45	40
L 31 – L 32	71 - 75	V	50	45	40
L 33 – L 34	66 - 70	IV	45	40	35
L 35 – L 36	66 - 70	IV	45	40	35
L 37 – L 38	66 - 70	IV	45	40	35
L 39 – L 40	66 - 70	IV	45	40	35
L 40 – L 41	71 - 75	V	50	45	40
L 41 – L 42	66 - 70	IV	45	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A), erf. $R'_{w, res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w, res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und allen Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt oder den Aufenthaltsräumen vorgelagerte, schallabschirmende Laubengangerschließungen, Wintergärten oder Doppelfassaden errichtet werden. In Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen darf ein Aufenthaltsraum von dieser Anforderung abweichen.

6.2 Ausschluss von Aufenthaltsräumen in Wohnungen

Innerhalb der mit VI, XIII und XX festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Pariser Straße / Am Heerdter Krankenhaus (Hochhaussockel und Hochhaus) sind Aufenthaltsräume in Wohnungen, die ausschließlich Fenster in den südlichen Fassaden haben, im Erdgeschoss bis einschließlich des vierten Obergeschosses, nicht zulässig.

6.3 Tiefgarageneín- und -ausfahrten

Tiefgarageneín- und -ausfahrten sind eingehaust auszubilden und an Wänden und Decken vollständig bis 5 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB(A) geringere Schallpegel aufweisen.

Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

6.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 bis 6.3 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

6.5 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragen und Hochgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen sind über den höchsten First der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen von Tiefgaragen und Hochgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Um bodennahe Lüftungsschächte von Tiefgaragen und Hochgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen, sowie im Falle erkannter Grenzwertüberschreitungen bei weniger als 150 Stellplätzen, ist ein nicht zu betretender Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzuhalten, der zu begrünen ist.

Zwischen Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- oder Schlafräumen dienen und Lüftungsschächten bzw. Tiefgarageneín- und -ausfahrten, ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

6.6 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle oder stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

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

An allen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und an den mit A (in Raute) und B (in Raute) gekennzeichneten Gebäuden im Mischgebiet (MI) sind an den westlich, südlich und östlich ausgerichteten Gebäudefassaden, über dem 1. Obergeschoss, fledermausgeeignete Quartiere anzubringen.

Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter,
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbausteine,
- Spaltenhohlräume hinter Fassadenverkleidungen,
- Attikaausbildungen von Flachdächern mit 2 - 3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe.

Je angefangene 30 laufende Meter Fassadenfront ist mindestens ein Quartier vorzusehen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Bepflanzung der Baugebiete

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Im Mischgebiet (MI) sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

8.2 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind insgesamt mindestens 10 mittel- bis großkronige Bäume (Bäume I. Ordnung) und 29 klein- und mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung) zu pflanzen.

Im Mischgebiet (MI) sind insgesamt mindestens 10 mittel- bis großkronige Bäume (Bäume I. Ordnung) und 44 klein- und mittelkronige Bäume (Bäume II. Ordnung) zu pflanzen.

Bäume I. Ordnung sind nur außerhalb von unterbauten Grundstücksflächen (z. B. Tiefgaragen) anzupflanzen. Die Baumstandorte und eine Baumliste sind im Grünordnungsplan konkretisiert (siehe IV. Hinweise, Nr. 6.).

Als Mindest-Pflanzqualität wird festgesetzt
- Bäume I. Ordnung: Hst., 4xv mit Ballen, StU 20 - 25 cm,
- Bäume II. Ordnung: Hst., 3xv, mit Ballen, StU 18 - 20 cm.

8.3 Überdeckung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht mit sonstigen, zulässigen Nutzungen überbaut werden – eine Vegetationsfläche, bestehend aus einer mindestens 80 cm, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm starken Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Drainschicht, aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe IV. Hinweise, Nr. 6.). Ausnahmsweise kann eine abweichende Stärke der Bodensubstratschicht auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksfläche zugelassen werden.

9. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilen des Mischgebietes (MI) mit der Bezeichnung A (in Raute) ist eine Wohnnutzung so lange unzulässig, bis die mit B (in Raute) gekennzeichnete, überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, bebaut ist oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende, anderweitige Abschirmung errichtet ist.
Die Abschirmung muss die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in den mit A (in Raute) gekennzeichneten Bereichen vom Erdgeschoss bis einschließlich zweitem Geschoss, an den Straßen abgewandten Fassaden, sicherstellen.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Bezeichnung C (in Raute) ist eine Wohnnutzung solange unzulässig, bis die mit D (in Raute) gekennzeichnete, überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, bebaut ist oder innerhalb dieser Fläche eine ausreichende, anderweitige Abschirmung errichtet ist, welche die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in den mit C (in Raute) gekennzeichneten Bereichen sicherstellt.

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

10.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig. Diese Regelung gilt nicht für den mit maximal XX Geschossen festgesetzten Bereich und die Bestandsgebäude Kribbenstraße Nr. 17, 23 und 35.

10.2 Dachaufbauten

Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume sind nur bis maximal 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind, sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen, einzuhausen; die Einhausung ist allseitig geschlossen auszuführen.

Solartechnische Anlagen sind von der vorstehenden Festsetzung ausgenommen.

10.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind, unterhalb des VIII. Geschosses, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen, mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe IV. Hinweise, Nr. 6). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten (inkl. solartechnischer Anlagen), soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster Nrn. AA 47 und AA 48.

Aufgrund der flächigen Auffüllungen werden diese nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet.

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

Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. August 2010 (BGBl. I S. 1126), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftverkehrsrechtlichen Zustimmung.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser 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 §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. Rundfunkverschattung

Durch die Bebauung im Plangebiet können Verschattungen und Reflexionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen. Vom Bauherrn sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.

4. Standorte für Transformatoren

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

5. Löschwasserversorgung

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

6. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den privaten Grünflächen und in den Baugebieten konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

Die im Plangebiet zu erhaltenden satzungsgeschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 fachgerecht zu schützen. Der Kronentraufenbereich ist mit Bauzäunen oder durch andere technische Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind innerhalb der geschützten Bereiche verboten.

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 8.3 und 10.3 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

7. Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

8. Artenschutz

Im Plangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren planungsrelevanter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten (z. B. Zwergfledermaus, Mehlschwalbe) angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen.

9. Hochwasserschutz (Deichverordnung)

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Deichschutzzonen gemäß Verordnung zum Schutze der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen (Deichschutzverordnung, DschVO). Für Maßnahmen im Bereich der Deichschutzzonen (bis 100 m parallel zum landseitigen Deichfuß) ist vor Baubeginn eine deichaufsichtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54) einzuholen.

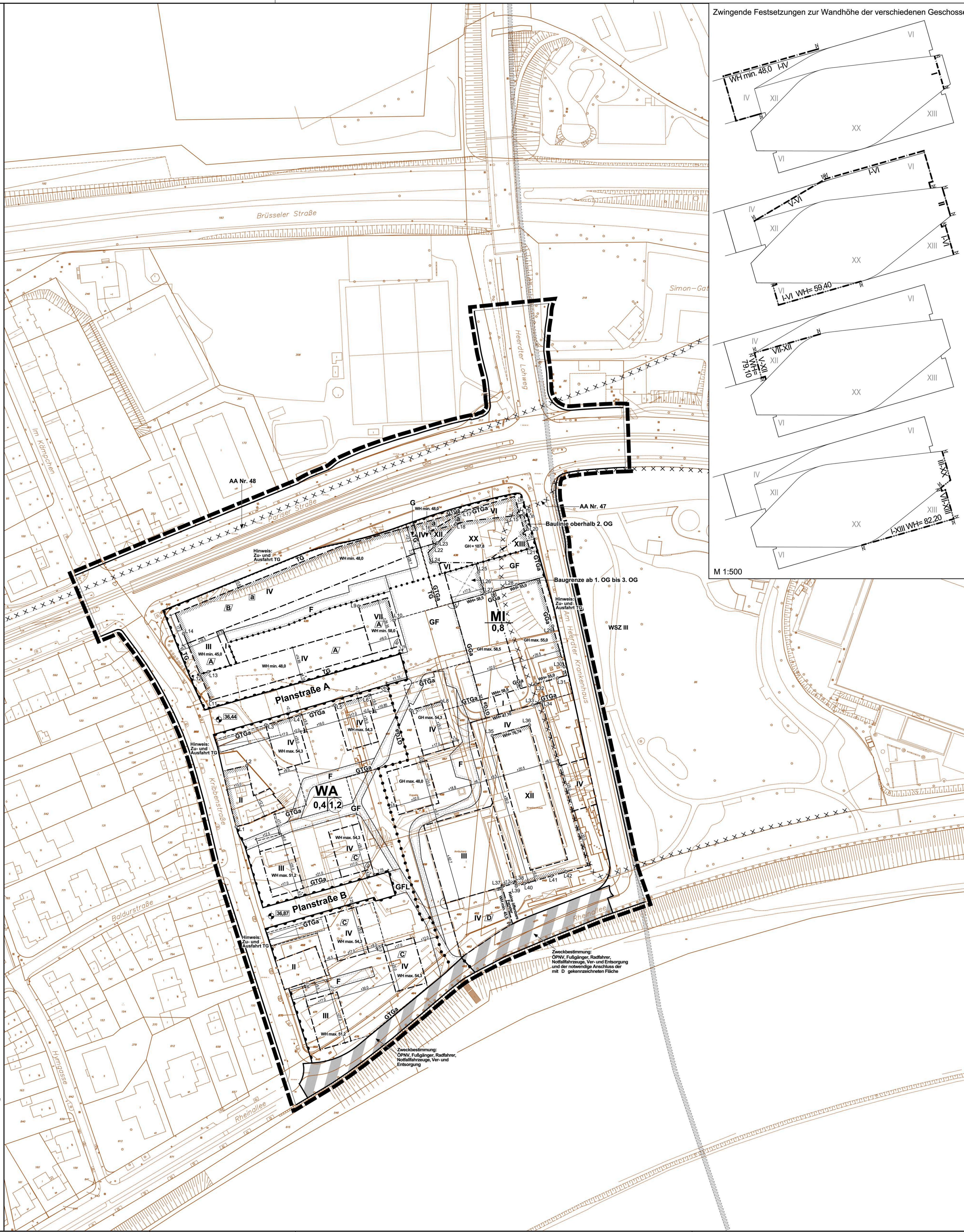
10. Wasserschutzzone

Im Osten liegen untergeordnete Flächen des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick.

V. 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 sind die Bebauungspläne mit den Nummern

- 5077/10 (Fluchtlinienplan)
- 5077/17 (Fluchtlinienplan)
- 5077/18 (Fluchtlinienplan)
- 5077/35 (Durchführungsplan)
- 5077/38 (Durchführungsplan)
- 5077/45 (Bebauungsplan)
- 5178/01 (Fluchtlinienplan)



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage: Mai 2013

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudegrenze
- Mauer, Zaun, Bordkante usw.
- Bundesstraße mit Nummer — B326
- Landesstraße mit Nummer — L228
- Kreisstraße mit Nummer — K7
- Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer — III 31
- Wirtschafts- u. Industriegebäude — X
- Garage — G
- Arkade, Durchfahrt, offene Halle
- Baum

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.2)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse	
als Höchstgrenze (i.V. mit textl. Festsetzung Nr. 2)	z.B. IV
Geschoßflächenzahl	(1,2)
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Wandhöhe zwingend in Metern über Normalnull	WH =
Wandhöhe als Mindestmaß in Metern über Normalnull	WH min.
Wandhöhe als Maximalmaß in Metern über Normalnull	WH max.
Gebäudehöhe zwingend in Metern über Normalnull	GH =

SONSTIGES

Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalnull	GH max.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: z.B. ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer, Notfallfahrzeuge, Ver- und Entsorgung	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	TG
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen	GTGa
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen	GGa
Umgrenzung von Flächen mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen	
Anfangs- und Endpunkt von Baugrenzen und Baulinien	
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s. textl. Festsetzungen Nr. 6.1)	L1 L2
Bedingte Festsetzung (s. textl. Festsetzungen Nr. 9)	A / D
abweichende Bauweise	a
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Nummer der Altablagerung	AA Nr.
Normalnull	NN
Bereiche ohne öffenbare Fenster	
Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Hinweis: Rampe Tiefgarage	
Hinweis: Geplante Höhenpunkte der Verkehrsflächen (Mindesthöhen) in Metern über Normalnull (Vorplanung)	z.B. 36,87

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Wasserschutzzone III — WSZ III

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5077/056

Am Heerdter Krankenhaus

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60
Meter

Angefertigt: Düsseldorf, den 26.06.2013
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
[Unterschrift]

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
ÖbVI Dr. - Ing. Robert Blinken

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.06.2013 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den 27.06.2013
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 28.03.2012 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 15.05.2012
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den 27.06.2013
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.06.2013 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den 27.06.2013
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12-B-5077/056
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag