

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Bauabzugsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 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 bereit gehalten.

1. 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,
 - Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) bis maximal 400 m² Verkaufsfläche, jedoch nur im Erdgeschoss,
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016), jedoch nur im Erdgeschoss,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen.

Nicht zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016) mit Ausnahme von Nachbarschaftsläden (Convenience Stores) im Erdgeschoss,
- Vergnügungstätten,
- Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sektardarstellungen, 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, Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Vergnügungstätten, soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung handelt,
- Tankstellen, soweit diese im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 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
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarkt spezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungs- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektrie, Sanitär, Heizung, Öffn etc.)
1.4 Tiere und Tierernahrung, Zoartikel	3.4 Bad- und Sanitärerichtungen
1.5 Schnitt-Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitungen und Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	3.7 Beschläge und Eisenwaren
2.1 Persönlicher Bedarf	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
2.1.1 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1 Gartenbedarf
2.1.2 Schuhen und Schmuck	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.4 Sanitätswaren	4.1.2 Pflanzgefäße
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.1.3 Gartengeräte
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten und Dekorationsgegenstände	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle und Nähmaschinen)	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäunen und Einfriedungen
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrogeräten	4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstwerke und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	4.3 Garten- und Balkonmöbel
2.3 Freizeit und sonstiger Bedarf	5. Möbel
5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel	
5.2 Büromöbel und Büromaschinen	
5.3 Elektrogeräte für den Haushalt	
5.4 Beleuchtungskörper und Lampen	

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Spielchmedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)	5.6 Kinderwagen
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	6. Fahrzeuge und Fahrräder
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationslektro (Computer und Zubehör, unbespielte Spielchmedien)	6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	6.2 Kfz-Teile und -zubehör
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	6.3 Boote und Zubehör
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	6.4 Fahrräder und Zubehör
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikkalien	7. Brennstoffe, Mineralölzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

1.4 Landeplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche „Fläche für den Luftverkehr“ ist vorbehaltlich einer erforderlichen luftfahrtrechtlichen Genehmigung ein Landeplatz für die Nutzung durch elektrisch betriebene Senkrechtstarter auf dem Dach festgesetzten Bebauung zulässig. Diese Fläche für den Luftverkehr ist eine private Verkehrsfläche.

2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen sowie im 1. - 3. Obergeschoss (Gebäudeebene 2) zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe bestimmt die Höhe der Bebauung als Mindest- und Höchstmaß. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut).

3.2 Technikaufbauten, Dachaufbauten und sonstige Bauteile (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch:

- Die Bauteile des Landeplatzes und der erforderlichen zugehörigen technischen Anlagen gemäß Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen dürfen die maximale Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 8,0 m überschreiten.
- Technische Anlagen zur Fenster- und Fassadenreinigung dürfen die maximale Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 6,0 m überschreiten.
- Treppenträume und Fahrstuhlschächte dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 4,50 m überschreiten. Sie sind um mindestens das halbe Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaufwandwand zurückzusetzen.
- Absturzsicherungen dürfen die maximale Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 156,8 m ü. NNH um bis zu 1,10 m überschreiten.

3.3 Höhe der (oberirdischen) Gebäudeebenen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB BauNVO)

Die festgesetzten Höhen bestimmen die Höhen der jeweiligen Gebäudeebenen als Mindest- und Höchstmaß. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH). Der obere Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFb).

3.4 Umwehungen, Pflanzkübel und sonstige Bauteile

Die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen dürfen überschritten werden durch:

- Technische Anlagen und Pflanzgefäße zur Dach- und Terrassenbegrünung dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 0,7 m überschreiten.
- Absturzsicherungen von begrüntem Dachflächen dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 1,10 m überschreiten.
- Attiken dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 0,25 m überschreiten.
- Windschutzwände zur Verbesserung des Windkomforts auf begrenzten Dachterrassen, in den in der Planzeichnung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blatt 2/2) mit der Schraffur gekennzeichneten Flächen, dürfen die festgesetzten Höhen der Gebäudeebenen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3.5 Tiefe der (unterirdischen) Gebäudeebenen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB BauNVO)

Die Tiefe der unterirdischen Gebäudeebenen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1/2) verbindlich geregelt

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Überdachte Hauseingänge und untergeordnete Bauteile zu einer Tiefe von 1,5 m,
- Sammelmehrwüstefasen als Werbeanlagen gemäß Ziffer 8.2.3 – Gestaltung von Werbeanlagen – der textlichen Festsetzungen.

4.2 Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Blatt 1/2) festgesetzte Baugrenze gilt nur oberirdisch und kann durch unterirdische Bauteile überschritten werden.

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

5.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind technische Vorkerhungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags beziehungsweise bei genehmigungsreifen oder genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen.

5.1.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichts-räumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baulinien oder Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von ≥ 68 dB(A) tags), sind bei Um- und Anbauten in Büro- und Unterrichts-räumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 5.1.1 nicht unterschritten wird.

5.1.2 Ausschluss von offenbaren Fenstern für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) (NOF)

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

5.1.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 5.1.1 und Ziffer 5.1.2 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.

5.2 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen und Garagengeschossen

Tiefgaragen und oberirdische, geschlossene Garagengeschosse sind über Dach zu entlüften.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungslage der Tiefgarage oder Garagengeschosse realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO₂ für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

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

6.1 Dachbegrünungen

Auf den Dachflächen sind - unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen - insgesamt mindestens 100 m² mit einer standortgerechten strukturellen Vegetation mindestens einfast intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

6.2 Begrünung von unterirdischen Gebäudeteilen und sonstigen nicht überbauten Grundstücksteilen

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 strukturreich zu begrünen. Es sind mindestens 100 m² mit einer strukturreichen Bepflanzung oder einer mindestens 75 cm hohen Hecke als Abgrenzung zum Straßenraum gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu begrünen. Die Pflanzfläche darf mit einem Überlaufschutzbügel mit einer Höhe von 25 bis 45 cm vom Verkehrsaum abgegrenzt werden.

6.3 Fassadenbegrünung

Mindestens 900 m² der Außenwände des Erdgeschosses bis mindestens dem 8. Obergeschoss sind mit Fassadenbegrünungen aus standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen. Ausgenommen von der Pflicht zur Fassadenbegrünung sind Fenster, Türen und Lüftungseinrichtungen. Näheres wird im Vorhaben- und Erschließungsplan zu diesem Bebauungsplan geregelt.

6.4 Erhalt

Die nach den textlichen Festsetzungen hergestellten Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen bzw. gemäß den Festsetzungen neu anzulegen.

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

7.1 Vermeidung von Vogelschlag

7.1.1 Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu minimieren. Zur Vermeidung des Vogel-schlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) oder der Beschluss 21/01 der Ländere-rbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu beachten.

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

7.1.3 Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situations-abhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelge-lagrisiko auf unter 10 % zu 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 in den Leitfäden „Vogelfreund-liches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasgebäuden“ (Ländere-rbeitsgemeinschaft der Vogelschutz-warten, 2021) 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.

7.1.4 Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Zuge des Bauantrages vorzulegen.

8 Gestaltung (§ 89 BauO NRW)

8.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückeinfriedungen, mit Ausnahme der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 genannten, sind nicht zulässig.

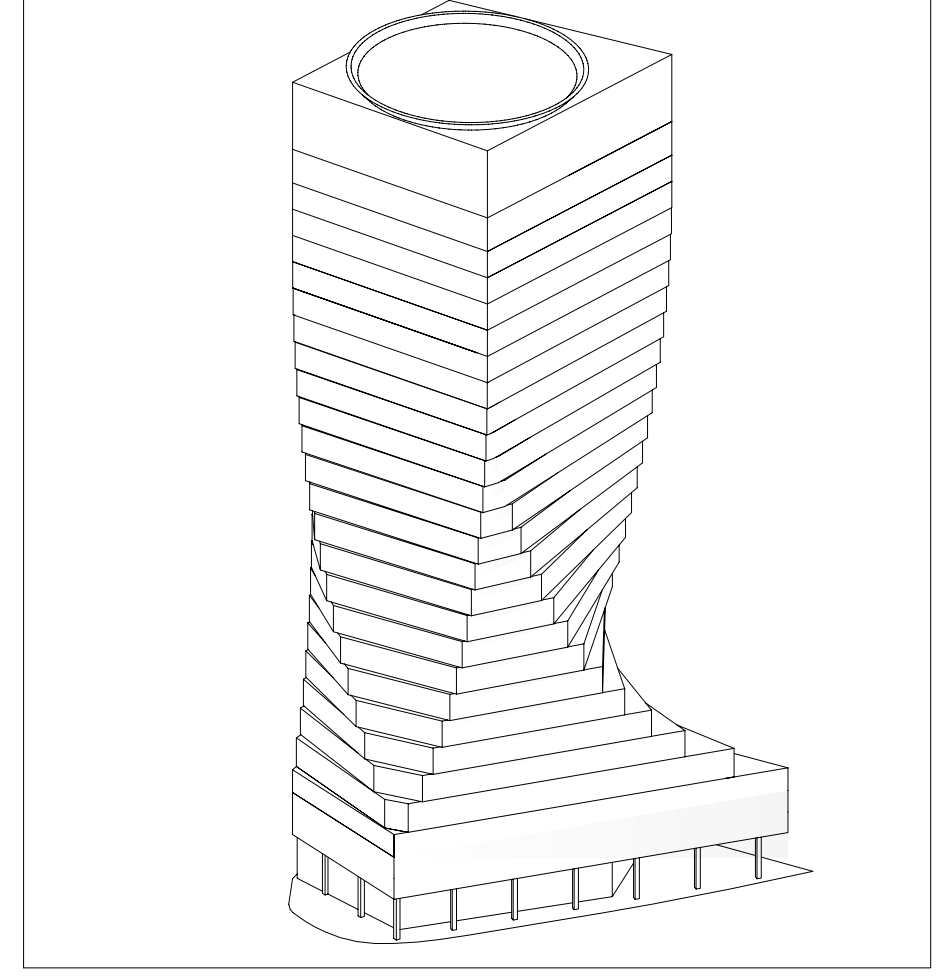
8.2 Werbeanlagen

8.2.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen
 Oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (G_{Hmax}) von 156,8 m ü. NNH sind Werbeanlagen unzulässig

8.2.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen

- a. Werbeanlagen sind an den obersten drei Geschossen zulässig. Je Fassadenseite ist eine Werbeanlage mit der Größe von maximal 8 m x 15 m zulässig.
- b. Darüber hinaus sind Werbeanlagen im Erdgeschoß nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Brüstungs-kante des 1. Obergeschosses mit einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

II. Hinweis: Kubatur Twist als 3D Model



Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:

- Fremdwerbung,
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Leuchtlichtanlagen,
- 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.

Ausnahmsweise sind Projektoren und Monitore als Werbeanlagen hinter der Fensterebene im Erdgeschoss zulässig.

8.2.3 Gestaltung von Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unter-zuordnen.
- b. Die Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht be-trüben.
- c. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder Firmen- logo oder Kombinationen aus beidem zulässig.
- d. Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen im Zeichen der Werbung ist nicht zulässig.
- e. Auskragende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- f. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig als Sammelmehrwüstefasen für die Nutzungsparteien. Sie dürfen eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,0 m nicht über-schreiten.

8.3 Gestaltung technischer Aufbauten

Technische Aufbauten mit Ausnahme der Anlagen des Luftlan-deplatzes, der Fassadenbefahranlagen und von Anlagen für re-negierbare Energiegewinnung sind zu verkleiden.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International. Bauvorhaben innerhalb des Plan-gebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

III. Hinweise

1. Baukörperfestsetzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Die (abstandsflächenunterschreitenden) Baukörperfestsetzungen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1/2 und 2/2) sind verbindlich.

2. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG NW i. V. mit § 55 WHG)

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzu-leiten.

3. Grundwasser

Die höchsten bisher gemessenen, periodisch wiederkehrenden Grundwasserstände (HGW 1988) liegen im Plangebiet zwischen 30,00 und 30,50 m ü. NN.

Hinweis: die Planzeichnung stellt die Baugrenze der Gebäudeebene 1 (= Erdgeschoss) dar



4. Grundwasserverunreinigung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen mit der Bezeichnung Rath/Derendorf, die aktiv saniert wird. Bei Baumaßnahmen mit Bauwasserhaltungen ist durch entsprechende hydrologische/hydrogeologische Gutachten nachzuweisen und erforderlichenfalls durch zusätzliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die Verunreinigung nicht horizontal oder vertikal verlagert wird und die Sanierungsmaßnahmen nicht erschwert, verteuert oder unmöglich werden. Die KW-Konzentrationen können bei Tiefbaumaßnahmen mit Wasserhaltung zu einem erhöhten technischen und finanziellen Aufwand führen.

5. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die zu überbauenden Teilflächen sind vor Baubeginn einer geophysikalischen Untersuchung zu unterziehen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehr umgehend unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen et cetera ist grundsätzlich eine Sicherheitsstudie durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

6. Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Die Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 6.1 und 6.2 sind gemäß der zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans als Richtlinie eingeführten „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

7. Fassadenbegrünungen

Die Fassadenbegrünungen sind entsprechend der zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans als Richtlinie eingeführten „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ (Ausgabe 2018) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

6.8. Artenschutz Vogelschutz

Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bauaufvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von baulichen Anlagen, auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken. Bei Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen ist eine ökologische Begleitung durch eine fachkundige Person erforderlich. Werden Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und umgehend die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu informieren, um den weiteren Verlauf abzustimmen.

7.9. Artenschutz Werbeanlagen - Licht und Insektenenschutz

Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.

10. Luftschadstoffe

Sofern im weiteren Planungsprozess ein anderes Lüftungskonzept umgesetzt werden soll, als das, für dessen Machbarkeit bereits im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung zu diesem Bebauungsplanverfahren der gutachterliche Nachweis erbracht wurde, ist so ist im Baugenehmigungsverfahren erneut der Nachweis zu erbringen, dass auch unter den Bedingungen des tatsächlich auszuführenden Lüftungskonzeptes der Tiefgarage und der Garagengeschosse die maßgeblichen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) für Stickstoffdioxid (NO₂) und die Feinstaubfraktionen (PM₁₀ und PM_{2,5}) vertikal ab der Gebäudeebene 3 eingehalten werden.

6.11. Luftreinhalteplan und Umweltzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone der Landeshauptstadt Düsseldorf.

12. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind archäologische Bodenfunde und -befunde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und das weitere Verhalten beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden und -befunden gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

9.13. Windkomfort / Vermeidung von Windgefahren

Zur Verbesserung des Windkomforts und zur Vermeidung von Windgefahren im Bereich des Hochhauses sind windkomfortverbessernde Maßnahmen vorzusehen. Art und Umfang der Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

10.14. Grünordnungsplan III

Zu diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

11.15. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst.

Betroffen sind der Durchführungsplan Nr. 5479/30 sowie die Bebauungspläne Nr. 5379/33 und Nr. 5479/67.

Erläuterungsplan