



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der BauNutzungsverordnung (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 13. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 172).

Die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

#### 1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

##### 1.1 Urbanes Gebiet MU 1,1 (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfte- und Bürobügelde,
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 3 bis 7, mit Erdgeschoss,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.) genannten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.
- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten,
  - Kantinen,
  - sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexarbeitungen, Bordelle und bodenartige Betriebe sowie Wettnahmestellen handelt,
  - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.1 c) und 1.1 g) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

##### 1.2 Urbanes Gebiet MU 1,2, MU 1,3 und MU 1,4 (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfte- und Bürobügelde,
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1.) genannten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.
- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten,
  - Kantinen,
  - sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexarbeitungen, Bordelle und bodenartige Betriebe sowie Wettnahmestellen handelt,
  - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.1 c) und 1.1 g) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

##### 1.3 Urbanes Gebiet MU 1,5 (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Geschäfte- und Bürobügelde,
  - Lebensmittellieferantenbetriebe in der mit Schrägschraffur (\\) gekennzeichneten überbaubaren Fläche des urbanen Gebietes ausschließlich im Erdgeschoss,
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.3.) genannten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- h) In den überbaubaren Flächen im Urbanen Gebiet MU 1,5 - Kita im ersten OG - sind im ersten Obergeschoss ausschließlich Kindertagesstätten zulässig.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorf Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.
- Unzulässig sind:
- Vergnügungstätten,
  - Kantinen,
  - sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexarbeitungen, Bordelle und bodenartige Betriebe sowie Wettnahmestellen handelt,
  - Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.3 c), 1.3 d) und 1.3 h) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

##### 1.4 Düsseldorf Sortimentsliste 2016

Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrrad und Zubehör)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz (Liste nicht abschließen)
1. Nahversorgungswichtige Sortimente (personlicher Bedarf)	3. Baumarktspezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoff, Stein, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.)
1.2 Pharmazie, Kosmetikwaren	3.2 Bad- und Sanitärerzeugnisse
1.3 Drogerie- und Gesundheitsmittel	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)
1.4 Nahrung, Körperpflege (Drogensparen, Wasch-u. Putzmittel)	3.4 Bad- und Sanitärerzeugnisse
1.5 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 (Schul-)Blumen	3.6 Bodenbeläge
1.7 Zeitungen, Zeitschriften	3.7 Beschläge und Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Garten-, Geräte und Leisten
2. Zentrenrelevante Sortimente (personlicher Bedarf)	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente
2.1 Personlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.1.5 Erle
2.2.1 Haushaltswaren, Antiquitäten, Dekorationsartikel	4.2. Gartenhäuser und Gewächshäuser
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gärten und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähnähmaschinen)	4.3 Garten- und Balkonmöbel
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	5. Möbel
2.2.4 Hausbewässerung und Elektroartikel	5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galerienwaren und Kunsthandwerk	5.2 Büromöbel und Büromaschinen
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	5.3 Elektrogeräte für den Haushalt
2.3.1 Badartikel und Spielwaren	5.4 Beleuchtungskörper und Lampen
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, beispieile Spielmedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	5.6 Kinderwagen
2.3.4 Unterhaltung- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Spielmedien)	6. Fahrzeuge und Fahrräder
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionalelektronik und Zubehör), Anhänger
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	6.2 Kfz-Teile und -Zubehör
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	6.3 Boote und Zubehör
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	6.4 Fahrräder und Zubehör

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf über die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, die notwendigen Flächen zur Erschließung sowie durch Fahrradstellanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von:

- MU 1,1: 0,8
- MU 1,2: 0,5
- MU 1,3: 0,8
- MU 1,4: 1,0
- MU 1,5: 0,9

überschritten werden (GRZ 2).

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind an den mit „B“ gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungswinkel von > 63 dB(A) tags oder > 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Außenräume von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

##### 2.3 Höhenbegrenzung

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NNH).

- Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen (GH max) oder als zwingend festgesetzten Gebäudehöhe der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise die Attika maßgeblich.

##### 2.4 zwingende Gebäudehöhe

Ausnahmsweise darf von der zwingend festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 115,8 m und bis zu einer Höhe von mindestens 113,8 m (entspricht +1,0 m) abgewichen werden.

##### 2.5 Technische Anlagen und Aufbauten

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von GH max 75 m ü. NNH überschritten werden durch:

- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Treppenhäuser und Fahrtrahlschächte bis zu einer Höhe von 4,50 m,
- In den MU 1,1 bis MU 1,4 notwendige Absturzicherungen für begehbare Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- In MU 1,5 notwendige Absturzicherungen für begehbare Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie Versatzplanungen bis zu einer Höhe von 3,50 m

Die Außenflächen sind um mindestens das Maß ihrer Höhe über die Attika zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Aufzüge auf Dachflächen über dem ersten Obergeschoss.

##### 2.6 Geländehöhen

Innhalb des Plangebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen zur Herstellung der festgesetzten Höhe des Geländes (OK GE) zulässig. Von den festgesetzten Geländehöhen darf um bis zu +0,5 m abgewichen werden.

##### 2.7 Höhenlage der privaten Zufahrt

Die im MU 1,1 eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der privaten Zufahrt fest. Durch Interpolation der Höhenpunkte entlang der jeweiligen Straßenachse ergibt sich der Straßengradient. Ausnahmsweise darf um bis zu +0,2 m von den festgesetzten Höhen abgewichen werden.

##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

##### 3.1 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone, Loggien und Terrassen

In den Urbanen Gebieten MU 1,1, MU 1,4 und MU 1,5 dürfen Balkone und Loggien einschließlich Balkonanlagen mit Stützen die festgesetzten Baugruppen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von bis zu 3,0 m in der Summe auf höchstens 2/3 der Fassadenbreite des jeweiligen Geschosses eines Gebäudes, überschreiten. Abweichend von Satz 1 sind angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sowie an Bereiche von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Loggien nicht zulässig. Die Textziffer 1.2 ist zu beachten.

Nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen sind in allen Baugruppen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen sind Terrassen unzulässig.

##### 3.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze (auch überdacht) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den Zufahrten und den straßenförmigen Vorzonen der jeweiligen Gebäude ausnahmsweise zulässig.

##### 3.3 Baulinien

Ein Zurücktreten der Gebäude von den festgesetzten Baulinien im MU 1,1 um bis zu 0,5 m ist zulässig.

##### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Teile der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauGB NRW wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen entlang und parallel zum festgesetzten Baugruppen zwischen den Punkten:

- AF 1 auf 0,25 H
- AF 2 auf 0,2 H
- AF 2 auf 0,3 H

der jeweiligen Bausatz festgesetzt.

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

Tiefgaragen sowie deren Treppenanlagen und Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGA) zulässig.

Oberräumliche Garagen und Carports sind in allen Baugruppen unzulässig.

Oberirdische Stellplätze sind in den Urbanen Gebieten MU 1,1 bis MU 1,4 unzulässig.

##### 6. Ein- und Ausfahrten

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind jeweils nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

##### 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen für Kleinierhaltung sind im gesamten Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.

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

Die in der Planzeichnung mit „G“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „G2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

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

Die in der Planzeichnung mit „G1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

##### 9.1 Schallschirmmaße der Außenbauten

Bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrags bzw. bei genehmigungsreifen oder genehmigungsreifen Bauvorhaben bis Beginn des Auslieferungstermines als technische Baubestimmung eingeführte Fassung der DIN 4109 vorzunehmen.

Für die Bestimmung des Schallschirmmaßes für die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausfertigung der jeweiligen Außenbauteile heranzuziehen, der im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte wesentliche Veränderungen der Lärmstrahlung vorliegen.

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

##### 9.2 Verkehrslärm - passive Schallschutzmaßnahmen

Bellung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen (///) An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungswinkel von > 63 dB(A) tags oder > 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Bellung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schallschirmmaß des Außenbauteils gemäß Nachw. Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen nicht unterschritten wird.

##### 9.2.1 Lärmplanierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebädefronten, die an den mit „LG“ gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungswinkel von > 63 dB(A) tags und > 73 dB(A) nachts oder > 63 dB(A) nachts und < 65 dB(A)), sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden Offene Fenster nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungswinkel von kleiner oder gleich 62 dB(A) verfügt.

##### 9.2.2 Bellung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebädefronten, die an den mit „B“ gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungswinkel von > 63 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

##### 9.2.3 Ausschuss von offenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) (NOF)

An Gebädefronten, die an den mit „NOF“ gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungswinkel von > 73 dB(A) tags oder > 65 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

##### 9.3 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen unter Ziffer 9.2 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 Verkehrsstrome vorliegen.

##### 9.4 Gewerbellärm

Ausschluss von offenen Fenstern für schutzbedürftige Räume

9.4.1 An Gebädefronten, die an den mit Schräg (///) gekennzeichneten Baugruppen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

##### 9.4.2 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 9.4.1 zugelassen werden, soweit in einem schallschichtischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

##### 9.5 Tiefgaragen- und Ausfahrten

Die Innenräume und die Decke des geschlossenen Teils der Rampenzufahrt der Tiefgaragen sind schallschaltbeständig mit einer Schalldämmleistung (Dg) > 9 dB gemäß DIN EN 1793-1 auszuführen. Sollten Entwürfsunterlagen im Bereich der Fahrtrassen geplant werden, sind hierfür entsprechende Konstruktionen nach dem Stand der Lärmrechenverfahren zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschmissionen beim Überfahren verursachen.

##### 9.6 Entlüftung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikrobiologisch hygienisches Auslasssystem (z.B. MWSKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgegrad für Stickstoffdioxid (NO2) für das Jahresmittel von 33 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

Oberirdische Lüftungsbauwerke sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

##### 10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 10.1 Begrünung nicht überbaubar Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung sowie als Spielplatzfläche dienenden Grundstücksflächen sind in allen Teilflächen des festgesetzten Urbanen Gebietes mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern oder Rasen zu begrünen. Die Pflanzenerschlagliste 1 ist zu beachten.

##### 10.2 Baumpflanzungen

In den Urbanen Gebieten MU 1,2 und MU 1,3 ist mindestens je ein mittelgroßkroniger Laubbau in 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 50 m<sup>2</sup> offener Baumische anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Urbanen Gebieten MU 1,1, MU 1,2, MU 1,3, MU 1,4 und MU 1,5 ist je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubar und nicht der Erschließung dienende Fläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbau 2. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 30 m<sup>2</sup> offener Baumische anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Urbanen Gebieten MU 1,1, MU 1,2, MU 1,3, MU 1,4 und MU 1,5 ist je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubar und nicht der Erschließung dienende Fläche mindestens 1 schmalkroniger Laubbau 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 8 m<sup>2</sup> offener Baumische anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind in den MU 1,1 bis MU 1,5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.

Abgewandte Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzenerschlagliste 2 ist zu beachten.

##### 10.3 Heckenpflanzungen

Innhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche sind mindestens einreihige Hecken gemäß der Pflanzenerschlagliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgewandte Pflanzungen sind durch gleichartige zu ersetzen. Die Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken und Zäune im Bereich von Kindertagesstätten. Hier ist eine maximale Höhe von 1,8 m zulässig.

Für Zu- oder Abdrängungen kann die Hecke je vollständiger Nutzungseinheit im Erdgeschoss je einmal mit einer Breite von maximal 1,5 m unterbrochen werden. Die Unterbrechungen in der Hecke dürfen maximal 20 % ihrer Gesamtlänge umfassen. Eine Kombination der Hecken mit offenen Zäunen ist zulässig, sofern die Hecken auf der zu den mit Gehechten belasteten Flächen zugewandten Seite gepflanzt werden. Auf Örtliche Bauvorschriften Nr. 3 wird verwiesen.

##### 10.4 Begrünung von Dächern

In allen Baugruppen sind Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung der jeweils obersten Geschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 70 % mit einer standortgerechten Vegetation gemäß der Pflanzenerschlagliste 4 mindestens (entweder) intenziv zu begrünen. Die Begrünung hat fachgerecht auf einer Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke (Drainschicht) zu erfolgen. Abweichungen von der festgesetzten Aufbauhöhe sind je Dachfläche auf maximal 10 % zulässig. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Kfz-Außenstellflächen, begehbare Dachterrassen, erforderliche Wartungsweg, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit je gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungsstrat ist entsprechend der RFL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweise Nr. 6).

##### 10.5 Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen

Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch Gebäude, Erschließungsflächen oder sonstige zulässige Vorkehrungen bebaut werden, eine Vegetationsdecke, bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) fachgerecht aufzubauen, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Abweichungen von der festgesetzten Aufbauhöhe sind insgesamt je Baufläche auf maximal 10 % der Gesamtlänge von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen zulässig.

Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragenbegrünungsstrat ist entsprechend der RFL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweise Nr. 6).

##### 10.6 Fassadenbegrünung

In den Urbanen Gebieten MU 1,1 bis MU 1,5 sind die Fassaden von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, anderen Belichtungsfächern, Balkonen, Türen und Lüftungseinbauten, sowie unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer bodengebundenen Fassadenbegrünung zu versehen. Die Fassaden sind mit einer Klempflanze je laufendem Meter Wand bei geschlossenen Fenstern bzw. mit einer Klempflanze je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

Es ist je Bauteil ein Mindestanteil der Fassadenbegrünung von 20% der Längenausdehnung jedes Gebäudes gemessen in der Abwicklung der Gebäude über alle Außenwände des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Brandschutzes oder der Haustechnik dies notwendig macht.

##### 10.7 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

##### Pflanzenerschlaglisten:

##### Pflanzenerschlagliste 1

Halbhuche (Carpinus betula) Hase (Corylus avellana) Salweiche (Quercus robur) Stieleiche (Quercus robur) Gemeiner Schneebal (Viburnum opulus) Holunder (Sambucus nigra) Felsenbirne (Amelanchier sp.) Berberitze (Berberis sp.)

Wildrosen (Rosa canina) Holzer Hartbeleg (Cornus sanguinea) Roten (Sambucus nigra) Feudorn (Pyracantha sp.) Zwergspitze (Cotoneaster) Felsenbirne (Amelanchier sp.) Berberitze (Berberis sp.)

Wimperle (Tilia cordata) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Schiele (Punus spinosa)

Handrose (Rosa canina) Roten (Sambucus nigra) Traubeneiche (Quercus petraea) Silberweide (Salix caprea) Wimperle (Tilia cordata) Holunder (Sambucus nigra)

festgesetzte Geländehöhe in + OK GE 43,90 festgesetzte Höhe der Achse Zufahrt × 45,90

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgeteilt.

##### Pflanzenerschlagliste 2

Europä