



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304), der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 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) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

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

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Urbanes Gebiet MU 1.1

(§ 6a BauVO i.V.m. § 1 BauNVVO)

Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürohäuser,
- c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7,
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- e) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.1 j) genannten,
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind:

- h) Vergnügungstätten,
- i) Tankstellen,
- j) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- k) 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 BauNVVO i.V.m. § 1 BauNVVO)

Allgemein zulässig sind

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürohäuser,
- c) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss,
- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- e) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.2 j) genannten,
- f) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind:

- h) Vergnügungstätten,
- i) Tankstellen,
- j) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- k) Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den Ziffern 1.2 c) und 1.2 g) der textlichen Festsetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

#### 1.3 Urbanes Gebiet MU 1.6

(§ 6a BauNVVO i.V.m. § 1 BauNVVO)

Allgemein zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürohäuser,
- c) Lebensmittel- und Einzelhandelsbetriebe in der mit Schrägschraffur (||||) gekennzeichneten überbaubaren Fläche des urbanen Gebietes ausschließlich im Erdgeschoss,
- d) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 3 bis 7 nur im Erdgeschoss,
- e) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- f) sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter Ziffer 1.3 j) genannten,
- g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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:

- i) Einzelhandelsbetriebe in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftläden mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Düsseldorfer Sortimentsliste Nr. 1) nur im Erdgeschoss und nur mit einer Verkaufsfäche von max. 400 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind:

- j) Vergnügungstätten,
- k) Tankstellen,
- l) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen handelt,
- m) 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

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

Sortimente mit Zentrenrelevanz (Liste nicht abschließend)	Sortimente ohne Zentrenrelevanz (Liste nicht abschließend)
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	3. Baumarkt/spezifische Kernsortimente
1.1 Nahrungsmittel und Genussmittel	3.1 Baustoffe Holz, Metall, Kunststoff, Steine, Fliesen, Dämmstoffe
1.2 Pharmazutika, Reformwaren	3.2 Baumaterialien (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolläden, Mäntel etc.)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch-u. Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.)
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoosartikel	3.4 Bad- und Sanitärerichtungen
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke und Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge und Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Geräte und Leitern
	3.9 Gartenspezifische Kernsortimente
2. Zentrenrelevante Sortimente (apodischer Bedarf)	4.1 Gartenmarkt
2.1 Persönlicher Bedarf	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Ledervern und Schuhe	4.1.2 Planzgefäße
2.1.2 Parkmöbel- und Kosmetikartikel	4.1.3 Gartengeräte
2.1.3 Uhren und Schmuck	4.1.4 Erde, Topf, Düngemittel
2.1.4 Sanitärwaren	4.1.5 Planschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Gartenerichtungen
2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationartikel	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handtaschen, Kleider, Woll- /Nachschneen)	4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser
2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik	4.3 Garten- und Balkonmöbel
2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte	5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel	5.2 Büromöbel und Büromaschinen
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	5.3 Elektrogeräte für den Haushalt
2.3.1 Bastartikel und Spielwaren	5.4 Beleuchtungsgeräte und Lampen
2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware)	5.5 Teppichböden und Tapete
2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren	5.6 Kinderswagen
2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik (Computer und Zubehör, unterbespielte Speichermedien)	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf	
2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 i.V.m. § 18 BauVO)

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, die notwendigen Flächen zur Erschließung sowie durch Fahrabstellanlagen 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

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 i.V.m. § 18 BauVO)

Die festgesetzte zulässige Höhe des Gebäudes ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise die Attika maßgeblich.

#### 2.3 Höhenbezugspunkte

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

- 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 (entsprechend +/- 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, 0 m, 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,
- Treppentürme und Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 4,50 m,
- In den MU 1.1 bis MU 1.4 notwendige Absturzsicherungen für begleitere Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Im MU 1.5 notwendige Absturzsicherungen für begleitere Dachterrassen und Dächer bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie Verschattungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m

#### 2.6 Geländehöhen

Innerhalb 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.

#### 2.4 Höhenlage der privaten Zufahrt

In die MU 1.1 eintrigenden Höhenpunkte setzen die Höhenlage der privaten Zufahrt fest. Durch Interpolation der Höhenpunkte entlang der jeweiligen Straßenseite ergibt sich die Straßengradiente. 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 BauVO)

#### 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 Baugrenzen 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. Abweichung von 1,0 m ist an grenzend an öffentliche Verkehrsflächen sowie an Bereiche von mit Geh- und Fahr- und Leitungsnetzen belasteten Flächen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone und Loggien nicht zulässig. Die Trezzlinie 1: 2 ist zu beachten.

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

#### 3.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Fahrabstellplätze

Fahrabstellplätze (auch überdeckte) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in den Zufahrten und den straßenseitigen 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 Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

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

#### 5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)

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

Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Baugruben 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 Kleintierhaltung sind im gesamten Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig.

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

Abweichungen von der festgesetzten Aufbautiefe sind insgesamt je Baugrubenstück auf maximal 10 % der Gesamtlänge von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeleitellen zulässig.

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

Das Tiefgaragenbaugrubenabstrich ist entsprechend der VLL-Richtlinie vorzusehen (siehe V. Hinweis Nr. 6).

#### 10.6 Fassadenbegrenzung

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.5 sind die Fassaden von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, anderen Befestigungs-, Balkonen, Türen und Lüftungseinheiten der bautechnischen Fassadenbegrenzung zu beachten.

Die in der Planzeichnung mit „G 2“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

#### 9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsreifen gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Aufbaubaus zu berücksichtigen. Die technische Bauteilbeschreibung eingetragene Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

#### 9.1 Schallschuttmass der Außenbauten

Für die Bestimmung des Schallschuttmasses für die Außenbauten von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführungplanung der maßgebliche Außenlärmspiegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bauantragsverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhaft wesentliche Veränderungen der Lärmexposition vorliegen.

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

#### 9.2 Verkehrslärm - passiv Schallschutzmaßnahmen

Befestigung der geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen (II/III)

An Gebäudeteilen, die an den mit Schrägschraffur (II/III) gekennzeichneten Baugruben oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspiegel 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 Befestigung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbaus gemäß Nachweis nach Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen nicht unterschritten wird.

#### 9.2 Lärmempfindliche Grundrisseigenschaften (LG)

Ein Gebäudekörper, die an den mit „LG“ gekennzeichneten Baugruben oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspiegel von > 68 dB(A) tags und > 73 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts und > 65 dB(A)), sind bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden öffentliche Fenster nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Außenbaufläche einer Wohnung über ein überbaubares Fenster oder eine sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspiegel von kleiner oder gleich 62 dB(A) verfügt.

#### 9.2.3 Befestigung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudeteilen, die an den mit „B“ gekennzeichneten Baugruben oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspiegel von > 68 dB(A) tags), ist bei Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Befestigung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbaus gemäß Nachweis nach Nummer 9.1 der textlichen Festsetzungen nicht unterschritten wird.

#### 9.2.4 Ausschuss von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) (NOF)

An Gebäudeteilen, die an den mit „NOF“ gekennzeichneten Baugruben oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspiegel von > 73 dB(A) tags oder > 65 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffentliche 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 Verkehrsströme vorliegen.

#### 9.4 Gewerbellärm

Ausschluss von offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume

An Gebäudeteilen, die an den mit Schraffur (II/III) gekennzeichneten Baugruben 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 offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

4.2 Ausnahmen

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

#### 9.5 Tiefgaragen- und Ausfahrten

Die Innenwände und die Decke des geschlossenen Teils der Rampenzufahrt der Tiefgaragen sind schallschaltorientiert mit einer Schalldämmzahl AD<sub>i</sub> >= 8 dB gemäß DIN EN 17931 auszuführen. Sollten Entwässerungsräume im Bereich der Fahrabstände geplant werden, sind diese entsprechend geeigneter Entwässerungstechnik zu realisieren.

#### 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 Lüftungslösung der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskopisches lufttechnisches Auswertungsprotokoll (z.B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorvorgang für Schadstoffkonz. (NO2) für das Jahresmittel von 33,9 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

#### 10. Anpflanzen 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 Spielplatzflächen dienenden Grundstücksflächen sind in allen Teilflächen des festgesetzten Urbanen Gebietes mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/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 Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 50 m<sup>2</sup> offener Baumscheibe 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 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubar und nicht der Erschließung dienender Fläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbäum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 30 m<sup>2</sup> offener Baumscheibe 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 dienender Fläche mindestens 1 schmalkroniger Laubbäum 1. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 8 m<sup>2</sup> offener Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind in den MU 1.1 bis MU 1.5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.

Insgesamt sind in den MU 1.1 bis MU 1.5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.

#### 10.3 Heckenpflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche sind mindestens einreihige Hecken gemäß der Pflanzenerschlagliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind durch geeignete zu ersetzen.

Die Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Hieron ausgenommen sind Hecken und Zäune im Bereich von Kindertagesstätten. Hier ist eine maximale Höhe von 1,8 m zulässig.

Für Zu- und Durchgänge kann die Hecke je höfester Nutzungselement 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 Gehrechten belasteten Flächen zugewandten Seite gepflanzt werden. Auf 1. Ortliche Bauvorschriften Nr. 3 sind zu verweisen.

#### 3. Werbeanlagen

#### 3.1 Werbeanlagen auf baulichen Anlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und ausschließlich im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen und dem GFL zugewandten Fassaden der Gebäude zulässig.

Oberhalb der Traufhöhe bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3, MU 1.4 und MU 1.5 ist je 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubar und nicht der Erschließung dienender Fläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbäum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1,0 m Höhe) mit mind. 8 m<sup>2</sup> offener Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt sind in den MU 1.1 bis MU 1.5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.

Insgesamt sind in den MU 1.1 bis MU 1.5 mind. 25 Bäume zu pflanzen.

#### 3.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen.

Die Fassadengliederung durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen sind nur als Einzelbestaltungen oder Firmenglogos oder Kombinationen aus beidem zulässig.

Ein Bekleben der Fenster oder Fassadenflächen zum Zweck der Werbung ist nicht zulässig.

Ausdrückliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Als Werbeanlagen nicht zulässig sind:

- Fremdwerbung,
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angebrachte Anlagen, wenn die Lichtquelle weicht oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu bewegen (Werbeanlagen) sowie
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

#### III. Kennzeichnungen

#### 1. Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte (Fläche mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung) mit den Kataster-Nrn.: 4389, 4389 und 5899

Der Bereich der Altstandorte ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### IV. Nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Baudenkmal

Das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal (Erkrather Straße 167, 169 und 171) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

#### 2. Bauschutzbereich des Flughafen