Anschluss Blatt 1

Gemarkung Rath Flur 33

Gemarkung Rath Flur 57

Gemarkung Rath Flur 34

Gemarkung Rath Flur 31

Gemarkung Rath Flur 32

Gemarkung Rath Flur 29

Gemarkung Rath Flur 38

GE 2
0,8
GH max. 60,0 m ü. NHN

AS 8249

AS 8032

ISS DOME
GH max. 77,0 m ü. NHN

SO 1
(Multifunktionale Hallen)
1,0

DEG-Platz

GH max. 60,0 m ü. NHN

SO 2
(Küchenfachmärkte)
0,8
GH max. 60,0 m ü. NHN

GH max. 60,0 m ü. NHN

GH max. 60,0 m ü. NHN

GE 1
0,8
GH max. 60,0 m ü. NHN

GH max. 60,0 m ü. NHN

GH max. 60,0 m ü. NHN

GFL 1

GFL 2

AA 254

Theodorstraße L 49

Tannenstraße

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Ostpromenade

Wahlerstraße

Hinweis: Frischluftdurchlaufgebiet

Hinweis: Immissionsschutz

Schutzstreifen 4 m beiderseits der Achse

Schutzstreifen 25 m beiderseits der Achse

Archäologische Bodenfunde gemäß Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen

Grenze Bauschutzbereich A vom Flughafenbezugspunkt

Grenze Bauschutzbereich A vom Flughafenbezugspunkt

Fußgängerbrücke über die Theodorstraße

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Oktober 2019 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum
Geländehöhe in Meter über NHN ⊗ 33,21

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (1,9)
Baumassenzahl z.B. 8,0
Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN GH
Mindestwandhöhe WH min.
Maximale Wandhöhe WH max.

BAUWEISE

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

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
als Parkplatz vorgesehen P
Garagengeschoss Gg
Oberkante über OK
Straßenhöhe in Meter über NHN ⊗ 33,21
Außenkante Tiefgarage AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW) erf. / zul.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.1 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) (BP08)
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.2 der textlichen Festsetzung

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen
Grünflächen
Flächen für Wald
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschrifttet; ggf. mit Schutzstreifen
z. B. FG = Fernsprechleitung
oberirdisch
unterirdisch
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Altstandort z.B. Nr. 8080 AS 8080
Altablagerung z.B. Nr. 30 AA 30
Umgrenzung Archäologische Bodenfunde gemäß Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen
Umgrenzung der planfestgestellten Fläche zur Wiederherstellung des Alten Schwarzbachgraben
Umgrenzung von Frischluftdurchzugsbereichen
Umgrenzung des Bauschutzbereiches nach Luftverkehrsgesetz
Umgrenzung der Fläche gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen
Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkung nach § 9 FStrG
Einfahrtsbereich

Angefertigt: Düsseldorf, den 26.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.09.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.11.2015 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 03.12.2019.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
gefasst

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.02.2020 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020 öffentlich ausgelegen.
Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 14 vom 06.04.2020 in der Zeit vom 15.04.2020
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 18.05.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.04.2021 den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung bezüglich der Änderungen im Erläuterungsplan zugestimmt.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 20.04.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 5 vom 06.02.2021 in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 bezüglich der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 22.03.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 02.06.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 04.06.2021
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 02.06.2021 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 17.06.2021 im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 25 vom 24.06.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.06.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 06/018

Theodorstraße - zwischen A52 und Wahlerstraße Blatt 2/3

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

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

1.1 Sondergebiet (SO 1) „Multifunktionale Hallen" (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 11 Absatz 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Multifunktionalen Hallen.

Zulässig sind:
Multifunktionale Hallen für Sport-, Messe-, Konzert-, Kongress- und sonstige Veranstaltungen sowie Parkhäuser.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den Multifunktionalen Hallen zugehören:

- Büros,
- Räume für freie Berufe,
- Ausstellungsflächen,
- Presse- und Konferenzbereiche,
- Gastronomie,
- Technik- und Betriebsräume.

1.2 Sondergebiet (SO 2) „Küchenfachmärkte" (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 11 Absatz 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von großflächigen Küchenfachmärkten.

Zulässig sind:
Küchenfachmärkte mit einer Gesamtverkaufsflächenzahl von maximal 0,6106.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des folgenden Satzes zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche ist die Quadratmeterzahl der Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien liegt, mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren.

Als Kernsortiment der Küchenfachmärkte sind ausschließlich Küchenmöbel inklusive eingebaute Elektrogeräte zulässig.

Als zentrenrelevante Randsortimente der Küchenfachmärkte sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

a) Glas, Porzellan, Keramik,
b) Haushaltswaren,
c) Elektrokleingeräte.

Die Gesamtverkaufsflächenzahl für die zentrenrelevanten Sortimente darf insgesamt maximal in Summe 0,06105 betragen (absolute Begrenzung). Die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf jedoch in Summe nur maximal 10 Prozent der realisierten Gesamtverkaufsfläche der Küchenfachmärkte betragen (relative Begrenzung).

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, jeweils soweit sie den Küchenfachmärkten zugehören:

- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lagerräume und Lagerflächen,
- Gastronomie.

Düsseldorfer Sortimentsliste 2016

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 (Liste nicht abschließend)
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeneswaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3. Baumarktspezifische Kernsortimente 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzelian und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte 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	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Aubenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel 5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen 6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör 7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

1.3 Gewerbegebiete (GE 1) (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 Quadratmeter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten, Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.4 Gewerbegebiet (GE 2) (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 8 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 6 der Düsseldorfer Sortimentsliste handeln.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 Quadratmeter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten, Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter den zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.5 Industriegebiet (GI) (Paragraf Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Lagerhäuser und Lagerplätze.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, Bordelle,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Höhe baulicher Anlagen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 16 BauNVO in Verbindung mit Paragraf 18 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen (max.) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

2.2 Technische Anlagen und Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 3,0 Meter überschreiten und müssen allseitig mindestens 3,0 Meter vom darunter liegenden Geschoss zurückweichen.

2.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,0 Meter überschreiten.

3. Flächen für Wald (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 18b BauGB)

Die als Wald festgesetzten Flächen sind unter Berücksichtigung der sonstigen Flächennutzungsanforderungen (Biotop, Schutzstreifen Höchstspannungsfreileitung) nachhaltig als „Wald" im Sinne des Bundeswald- respektive Landesforstgesetzes NRW zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

4.1 Die im Plan mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

4.2 Die im Plan mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten von Notfall- und Müllfahrzeugen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

5.1 Verkehrslärm

5.1.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten 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 DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

5.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

5.1.3 Ausnahmeregelung
Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 5.1.1 und 5.1.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

5.2 Sport- und Freizeitlärm

5.2.1 An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (I I I I I I) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

5.2.2 Ausnahmeregelung
Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 5.2.1 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV und Freizeitlärmerlass NRW ausreichen.

5.3 Gewerbelärm
In den Gebieten GE 1 und GE 2 kommen die Nacht-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Büroräume, für sonstige schutzbedürftige Arbeitsräume oder Unterrichtsräume nicht zur Anwendung. Dem Schutzbedürfnis für die genannten Räume wird Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25a und b BauGB)

6.1 Pflanzerhalt
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die baumreiche Gehölzstruktur nachhaltig zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Der Gehölzanteil muss mindestens 60 Prozent betragen.

6.2 Anpflanzung
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen. Je angefangene 200 Quadratmeter Gehölzfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. Der Pflanzabstand der Strauchpflanzungen soll 2,0 x 1,0 Meter betragen.

Von den im Plan entlang der Straßenbegrenzungslinien gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten ausgenommen.

6.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Je angefangene 250 Quadratmeter Grünfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 und 16 Meter) mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe zu pflanzen.

Je 8 oberirdische, offene Stellplätze ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Endhöhe zwischen 12 und 16 Meter) mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe muss 12 Quadratmeter betragen. Die Baumscheiben sind mit Rasen, Bodendeckern, Blütensträuchern und sonstiger Bepflanzung zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind zum öffentlichen Straßenraum mit geschnittenen Hecken, mindestens 4 Pflanzen pro laufenden Meter, einzugrünen.

6.4 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sind - unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen - mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss 40 Zentimeter zuzüglich Dränschicht betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 BauNVO sowie vergleiche Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind, wobei jedoch ein Begrünungsanteil von 70 Prozent je Dachfläche erreicht werden muss. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

6.5 Begrünung von Tiefgaragen
Unterbaute Grundstücksflächen sind zur Erhöhung des Grünflächenanteils als Vegetationsflächen mit einer Substratüberdeckung von 80 Zentimeter, bei Pflanzung von mittelgroßkronigen Laubbäumen von 130 Zentimeter zuzüglich Dränschicht auszubilden. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen.

6.6 Private Grünfläche
Die private Grünfläche ist in einem Abstand von 20 Meter vom Fahrbahnrand der A 52 unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzstrukturen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 175 Quadratmeter Gehölzfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter, gemessen in 1,0 Meter Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. Der Pflanzabstand der Strauchpflanzungen soll 2,0 x 1,0 Meter betragen.

6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

6.7.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an der südlichen Plangebietsgrenze ist gemäß wasserbehördlicher Genehmigung vom 28.10.2005 zur Beseitigung des Schwarzbachgrabens als Sukzessionsfläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.7.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Fläche für Wald ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß Paragraf 30 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wasserfläche sowie Röhrichte an den Ufern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

7. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände aufschiebend bedingten unzulässigen Nutzung (Paragraf 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB)

7.1 In der durch Schraffur gekennzeichneten Fläche ist die bauliche Nutzung der Zweckbestimmung „GE 1" erst dann zulässig, wenn die CEF-Maßnahmen (continued ecological functionality measures) gemäß Artenschutzprüfung zur Umsiedlung der Kreuzkrötenpopulation durchgeführt und durch die zuständige Behörde (Untere Naturschutzbehörde – Landeshauptstadt Düsseldorf) bestätigt wurden.

7.2 In dem mit unterbrochener Strichschraffur(---) umrandeten Bereich wurden Relikte von metallzeitlichen Siedlungen gefunden. Die bauliche Nutzung der Zweckbestimmung „GE 1" ist hier erst dann zulässig, wenn entweder
1. bei einer Bebauung ohne Bodeneingriff: die Geländeoberfläche so erhöht wird, dass archäologische Befunde erhalten bleiben oder
2. bei einer Bebauung mit Bodeneingriff: eine bauvorgreifende Untersuchung der betroffenen Bereiche erfolgt ist.

8. Gestalterische Festsetzungen Paragraf 89 BauO NRW

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Fassadenseite maximal 20 Prozent der Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen werden der Fassadenseite zugeordnet vor der sie stehen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht mit Wirkung in Richtung zu den Autobahnen A44 und A52 sind nicht zulässig (Anbaubeschränkungszone).

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International

Bauschutz des Flughafens
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bauschutzbereich ist nördlich der im Bebauungsplan mit (xxxxxx) gezeichneten Linie ab einer Höhe von 61 Meter über Normalnull, ansonsten ab einer Höhe von 81 Meter über Normalnull betroffen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bedürfen Bauvorhaben (auch Kräne und andere Bauhilfseinrichtungen) im Baugenehmigungsverfahren der luftrechtlichen Zustimmung.

Anlagenschutz von Flugsicherungsanlagen
Durch die geringe Entfernung zu den Radaranlagen des Flughafens Düsseldorf können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der Deutschen Flugsicherung bezüglich Paragraf 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

2. Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone BAB 52

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszonen der Bundesautobahn A52 (40 beziehungsweise 100 Meter gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand) sind die Bestimmungen des Paragraf 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Abweichungen bedürfen einer Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung durch die Straßenbauverwaltung.

III. Hinweise

1. Altablagerung und Altstandorte

Gemäß dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf liegen im Plangebiet die Altablagerung mit der Kataster-Nummer 32 sowie in Teilen der Nummer 254 und die Altstandorte mit den Kataster-Nummern 8032, 8063, 8243, 8245, 8249, 8444 und 8067.
Die betroffenen Flächen sind gemäß Paragraf 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass in dem Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger oder ähnliches) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc., ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind gemäß der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen" (Teil 1 und 2) in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

4. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

5. 380-kV-Höchstspannungsfreileitung - Punkt Volkardey-Rath

Innerhalb des Schutzstreifens der 380-kV-Höchstspannungsfreileitung sind Anpflanzungen nur zulässig, wenn diese eine Endwuchshöhe von maximal 8 Metern erreichen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit auch für schwere Fahrzeuge zugänglich sein. Alle Vorhaben, auch nicht genehmigungspflichtige, bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers.

6. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungsarbeiten und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder von Fledermausquartieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festzulegen.

7. Fernagsleitung DN 400, DN 500 und DN 600

Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

8. Erdgasleitung DN 250 und Fernmeldekabel

Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

9. Richtfunkstrecken

Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufen Richtfunkstrecken. Im Rahmen von Bauantragsverfahren wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme und mit den jeweiligen Versorgungsträgern empfohlen.

10. Netzstation T1773

Nördlich der Theodorstraße befindet sich die Netzstation T1773. Die Netzstation wird weiterhin benötigt und ist zu erhalten.

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinen Geltungsbereichen die bisher gültigen Fluchtlinienpläne und Bebauungspläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen sind die Fluchtlinienpläne mit den Nummern:
- Fluchtlinienplan 5682/01,
- Fluchtlinienplan 5682/02,

und die Bebauungspläne mit den Nummern:
- Bebauungsplan 5582/033,
- Bebauungsplan 5682/07,
- Bebauungsplan 5682/10,
- Bebauungsplan 5781/35,
- Bebauungsplan 5782/12.

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Oktober 2019 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7
Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31)
Arkarde, Durchfahrt, offene Halle
Baum
Geländehöhe in Meter über NHN (@ 33,21)

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche	
WS	WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	WR	reines Wohngebiet
WA	WA	allgemeines Wohngebiet
WB	WB	besonderes Wohngebiet
MD	MD	Dorfgebiet
MI	MI	Mischgebiet
MU	MU	urbanes Gebiet
MK	MK	Kerngebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GEe	GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
Baumassenzahl z.B. 8,0
Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN GH
Mindestwandhöhe WH min.
Maximale Wandhöhe WH max.

BAUWEISE

offene Baueise o
geschlossene Baueise g
abweichende Baueise a
nur Einzelhäuser zulässig (E)
nur Doppelhäuser zulässig (D)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
nur Hausgruppen zulässig (H)

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B.
Garagen (Ga)
Tiefgarage (TGa) Ga
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
als Parkplatz vorgesehen P
Garagengeschoss Gg
Oberkante über OK
Straßenhöhe in Meter über NHN 33,21
Außenkante Tiefgarage AK TGa
Einfriedungsmauer erf.
ggf. mit Höhenangabe zul.
(§ 89 BauO NRW)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.1 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) (BP68)
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.2 der textlichen Festsetzung

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen
Grünflächen
Flächen für Wald
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschrifftet; ggf. mit Schutzstreifen z. B. FG = Ferngasleitung
oberirdisch
unterirdisch
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Altstandort z.B. Nr. 8080 AS 8080
Altablagerung z.B. Nr. 30 AA 30
Umgrenzung Archäologische Bodenfunde gemäß Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen
Umgrenzung der planfestgestellten Fläche zur Wiederherstellung des Alten Schwarzbachgraben
Umgrenzung von Hochflutdurchzugsbereichen
Umgrenzung des Bauschutzbereiches nach Luftverkehrsgesetz
Umgrenzung der Fläche gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen
Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkung nach § 9 FStrG
Einfahrtsbereich

Angefertigt: Düsseldorf, den 26.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 18.08.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 06/018 Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 23.11.2015 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 03.12.2019.
61/12 - B - 06/018 Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am beschluss zu ändern. gefassten
61/12 - B - 06/018 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.02.2020 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 06/018 Düsseldorf, den 28.02.2020
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der