

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808), 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)~~, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

## I. Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO )

2.1 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Ergänzend zu der in der zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahl gilt für die Bebauung unter Anrechnung der unterirdischen Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO folgendes:

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Fläche von Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden- und im Allgemei-

**nen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.**

**~~Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt eine Grundflächenzahl von 1,0.~~**

**3. Höhe baulicher Anlagen**

**(§ 9 BauGB Abs. 3 i. V. m. Abs. 1 und 4; §§ 16 und 18 BauNVO)**

**Höhenlage**

**Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gilt eine Höhenlage von 41,8 m ü. NN.**

**Die festgesetzte Höhenlage kann jeweils für notwendige Wegeflächen über- oder unterschritten werden (z.B. Feuerwehrebewegungsflächen, Treppen zu Erschließungskernen der Wohnbebauung, Rampen für mobilitätseingeschränkte Personen, Wege zu Abstellräumen, Zufahrten zu Tiefgaragen). Die Nebenanlagen (z. B. Müllräume, Fahrradräume) dürfen maximal 2,5 m hoch sein.**

**Bezugspunkt Gebäude- und Wandhöhe**

**Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Wandhöhe (WH) gilt bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante des Abschlusses der Attika, der das Gebäude (nicht das Dachgeschoss) umfassender Wände.**

**4. Stellplätze und Garagen**

**(§ 12 BauNVO)**

**Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in Tiefgaragen zulässig, ausgenommen hiervon sind die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf.**

**5. Nebenanlagen**

**(§ 14 BauNVO)**

**Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.**

**6. Bauweise**

**(§ 22 BauNVO)**

**Die mit a (in Raute) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer durchgehenden geschlossenen Bebauung zu errichten.**

**7. Überbaubare Grundstücksfläche**

**(§ 23 BauNVO)**

**7.1 Überschreitung der Baugrenze**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden. Auskragende Balkone sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der jeweiligen Außenwand zulässig. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile auf das 2,5-fache der jeweiligen Fassade begrenzt.

Auskragende Balkone sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Breite von 50 % der jeweiligen Außenwand zulässig. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile auf das 2,5-fache der jeweiligen Fassade begrenzt.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind inklusive Einhausung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Unterbauung von öffentlichen bzw. zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

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

Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit G festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

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

10. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und **Aus An**bauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen **sind** technische Vorkehrungen **zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm** entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Bestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

10.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

10.2.1 Als Mindestanforderung gilt ein Beurteilungspegel (BP) von  $\geq 58$  dB(A) bis  $\leq 62$  dB(A) tags.

10.2.2 Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im

Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

**10.2.3** An Gebäudefronten, die an den mit (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1 nicht unterschritten wird.

### **10.3** Ausschluss öffentlicher Fenster

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung L 1 bis L 2 und L 3 bis L 4 und L 5 bis L 6 und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90° stehen, ist der Einbau von öffentlichen Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

**10.4** Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren Nr. 02/009 „Grafental Mitte“ ermittelten Lärmwerte zu führen.

### **10.5** Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

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

**10.5.2** Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist möglich, wenn über ein mikroskalisches Ausbreitungsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Grenzwerte gemäß 39. BImSchV an Rampe und Lüftungsschächten eingehalten werden.

**11.** Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### **11.1 Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1**

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb der Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist, sind mindestens 1.400 m<sup>2</sup> zu begrünen. Mindestens 1.060 m<sup>2</sup> davon sind als Spielfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 795 m<sup>2</sup> als Kleinkinderspielfläche innerhalb der mit A, B und C (in Kästchen) gekennzeichneten Flächen herzustellen.

Innerhalb der mit A, B und C (in Kästchen) gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 6 mittelgroßkronige Laubbäume II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe zu pflanzen.

### **11.2 Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2**

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb der mit N 1 festgesetzten Fläche sind jeweils mindestens 3 und innerhalb der mit N 2 festgesetzten Fläche mindestens 4 mittelgroßkronige Laubbäume II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe zu pflanzen.

Innerhalb der mit I (in Kästchen) gekennzeichneten Teilfläche ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen. Hinweis: Teilfläche des in den Geltungsbereiches hereinragenden Pocketparks aus dem Bebauungsplan Nr. 5777/056 Schlüterstraße/Hohenzollern. Auf den zugehörigen Grünordnungsplan 2011) wird verwiesen.

### **11.3 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen**

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumstandorte ist die Bodensubstratschicht auf mindestens 1,3 m (zuzüglich Dränschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Hinweise).

### **11.4 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind oberhalb des obersten Geschosses unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die

Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen, sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

- 11.5 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

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

12.1 **Dachform**

Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

- 12.2 **In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberhalb des VIII. Vollgeschosses und im WA 2 oberhalb des obersten Vollgeschosses ausschließlich Dachaufbauten zulässig. Diese müssen den Anforderungen von 12.3 entsprechen.**

12.3 **Dachaufbauten**

Technische Aufbauten und Anlagen wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume, Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses sowie nur oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Technische Aufbauten und Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Technische Aufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit Wänden, die geschlossen auszuführen sind, zu umbauen.

Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,1 m überschreiten.

12.4 **Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter**

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z. B. Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind.

## 12.5 Einfriedung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken, ~~Stauden und Gräserpflanzungen~~ zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtgitterzäune zulässig bis zu einer Höhe von 1,0 m, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.

## 12.6 Wegeflächen

Innerhalb der mit G oder GF festgesetzten Flächen zu errichtende Wege sind mit wassergebundenen Wegedecken auszustatten. Abweichungen sind auf Rampenstrecken, in Spielbereichen, bei Durchgängen oder soweit andere bautechnische Gründe vorliegen, zulässig.

## 12.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,3 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

## II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

5299  
5885

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

## III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International**

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 bis 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.

## IV. Hinweise

### 1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch an den vorhandenen Mischwasserkanal der Hohenzollernallee anzuschließen. Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Metrostraße ist nicht zulässig.

2. **Bodendenkmalpflege**  
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.
3. **Rundfunkverschattung**  
Durch die Bebauung können Verschattungen und Reflexionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen. Vom Bauherrn sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.
4. **Standorte für Transformatoren**  
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.
5. **Standorte für Wertstoffcontainer**  
Der Standort für Wertstoffcontainer ist innerhalb der Metrostraße in der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens 7 Meter zur Hausfassade vorzusehen.
6. **Löschwasserversorgung**  
Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
7. **Grünordnungsplan**  
Zum Bebauungsplan Grafental Mitte Nr. 02/009 wurde ein ergänzender Grünordnungsplan erarbeitet (Ergänzender Grünordnungsplan zum Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 5777/056 „Schlüterstraße/Hohenzollern“ in Düsseldorf-Flingern), der die Grünplanung und die Bepflanzung in den privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.
8. **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“, Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuerungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).
9. **Baumpflanzungen**  
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landes-



hauptstadt Düsseldorf zu beachten.

**10. Artenschutz**

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

**11. Kampfmittelbeseitigung**

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Nachfolgende Maßnahmen sind vor Baubeginn durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Rhld. (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen:

Überprüfung der Baugeländefläche mit ferromagnetischen Sonden. Um die vorher genannten Überprüfungsarbeiten des KBD durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art, die bauseitig auszuführen sind.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbung, Inhomogenität empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen. Umgehend ist die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

**12. Luftreinhalteplan und Umweltzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) **Luftreinhalteplangebietes Luftreinhalteplanes** und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

**13. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet.

**14. Starkregenereignisse**

Aufgrund häufiger auftretender Starkregenereignisse sind sensible Infrastrukturen wie barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Trafostationen, Bordsteinabsenkungen und Zufahrten zu Tiefgaragen auf eine Überflutungsgefährdung hin zu untersuchen und das Ergebnis planungstechnisch zu berücksichtigen.

**V. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

**Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne mit den Nummern**

- **5777/056**
- **5778/19**
- **5778/29**
- **5877/21**

**und der**

**Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 2 (hier GI 5)**