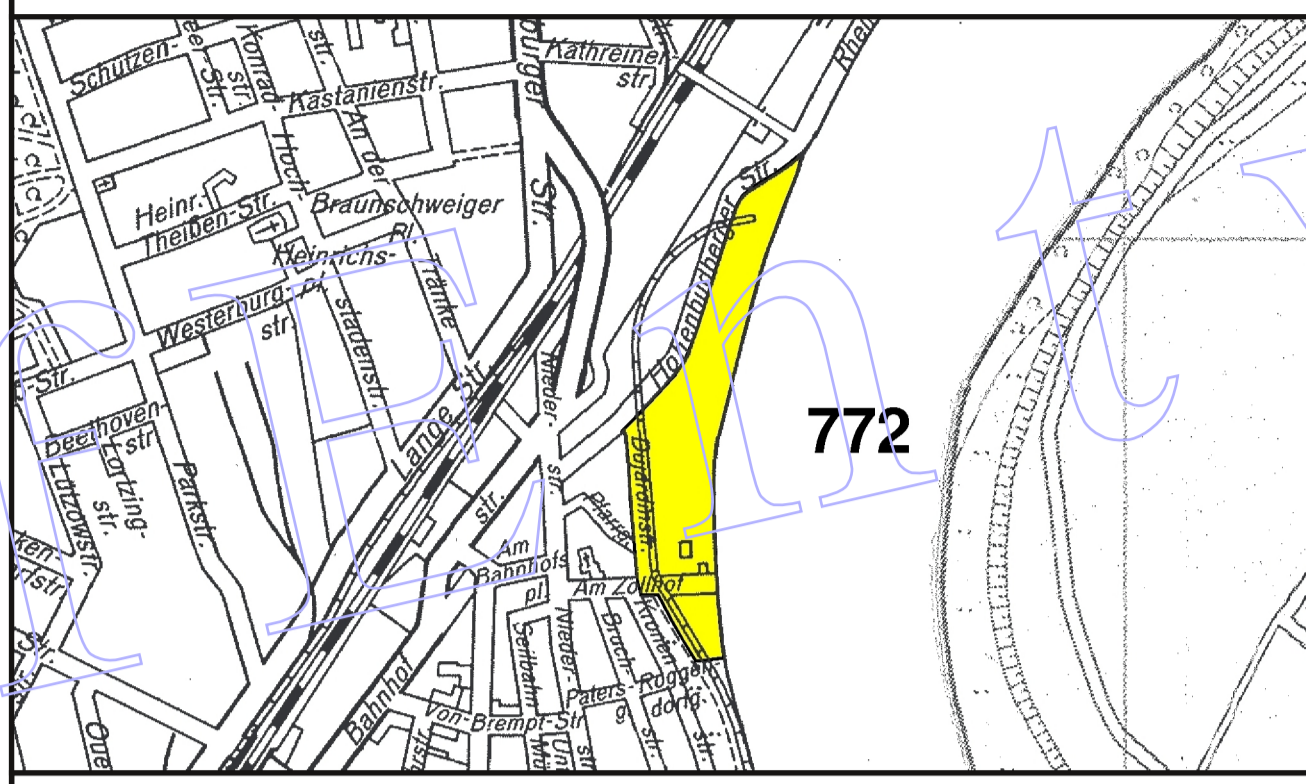


Stadt Krefeld
**BEBAUUNGSPLAN
Nr. 772 Blatt 3 (Fassung 3)**
- RheinBlick zwischen Dujardinstraße,
Hohenbuehler Straße und Rhein -
Rechtsgrundlagen:
Baugesetz (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 03.1.2017 (BGBl. I S. 3634) in der
derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.
I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 08.12.2020 (GV. NRW. 2020 S. 1109) in der derzeit gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 gemäß Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.
58) in der derzeit gültigen Fassung



Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern.
Die Verfahrensnummer befindet sich auf Blatt 1.
Eine Beikarte zum Hochwasserschutz sowie jeweils eine Beikarte zur Beurteilung des Verkehrs-
und Gewerbellandes befinden sich auf Blatt 1

Krefeld, 09.06.2021
**FACHBEREICH 62
VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN**

L.S. gez. Herrmann
Lfd. Stadvermessungsdirktorin
Dieser Plan wird hiermit ausgesetzt.

Krefeld,
DER OBERBÜRGERMEISTER

I. Textliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gliederung des Mischgebiets (MI) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen
Bedürfnissen und Eigenschaften
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)
Das zeichnerisch festgesetzte Mischgebiet (MI) wird in die Teilgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 2.3 und
MI 2.4 gegliedert.

1.2 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von ansonsten
zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenerbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsanlagen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) in
bestimmten Gebieten, Ecken oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2, § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb der Teilgebiete MI 1.1 und MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der
Zeichnerisch mit grüner Strichlinie gekennzeichneten Flächen Wohnungen gemäß § 1 Abs. 5
Abs. 8 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 Innerhalb der Teilgebiete MI 1.2 und MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der
zeichnerisch mit grauer Strichlinie gekennzeichneten Flächen Wohnungen in den Erdgeschossen
gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im
Mischgebiet (MI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO innerhalb von Mischgebiets (MI)
ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsanlagen nicht zulässig.

1.5 Ausschluss und Einschränkung von ansonsten zulässigen Nutzungen und Anlagen in den
Gewerbegebieten (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.5.1 In allen Gewerbegebieten (GE) sind folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9
BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Einzel- und bordellartige Betriebe
- Tankstellen

1.5.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht
essentiell dienen.

1.5.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Sportclubs und Spivereinrichtungen, Betriebe des
Berufsgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.5.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind öffentlich genutzte Gebäude nach § 3 Abs. 5d
BlnSchO nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5.5 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 1 Abs. 5
BauNVO allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können gemäß § 1 Abs. 5
BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den
Gewerbegebieten (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und
Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsablauf und Betreiber nicht zulässig.

1.6.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und
gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.6.3 In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsanlagen i.S.d. § 8
Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie den Teilgebieten MI 1.2 und MI 2.4 des
Mischgebiets (MI) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der baulichen
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bis zu
einer Größe von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Im Gewerbegebiet GE 4 darf die straßenseitige Traufe zur Hohenbuehler Straße die Höhe
von 4,05 m über NHN gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten.

2.2.2 In dem Bereich des Teilgebiets MI 1.1 des Mischgebiets (MI), in dem die 6 Vollgeschosse
errichtet werden dürfen, ist gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO eine Mindestgebäudehöhe
von 51,60 m über NHN herzustellen.

2.2.3 In dem Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) darf in Abhängigkeit von der festgesetzten
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem
entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4
und Abs. 5 BauNVO über NHN nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 44,05 m über NHN bei 3 bis 4 Vollgeschossen in der überbauten Fläche in dem mit tafelförmigen, nicht geneigten Bereich entlang der Hohenbuehler Straße,
- 44,05 m über NHN bei 3 Vollgeschossen,
- 50,0 m über NHN bei 3 bis 4 Vollgeschossen in der überbauten Fläche entlang der Dujardinstraße.

2.2.4 Im Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) in der überbauten Fläche entlang der
Hohenbuehler Straße ist an der festgesetzten Baumlinie zur Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - eine zwingende Höhe baulicher Anlagen von 52,00 m
über NHN einzutragen.

2.2.5 Im Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) in der überbauten Fläche entlang der
Dujardinstraße ist an der festgesetzten Baumlinie zur Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - eine zwingende Höhe baulicher Anlagen von 50,00 m
über NHN einzutragen.

2.2.6 In dem Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) darf in Abhängigkeit von der festgesetzten
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem
entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4
und Abs. 5 BauNVO über NHN nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.2.7 Im Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) ist an der festgesetzten Baumlinie zur
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - eine zwingende Höhe
baulicher Anlagen von 52,00 m über NHN einzutragen.

2.2.8 In den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2 darf der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem
entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile durch technische Aufbauten gemäß § 16
Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auf einem Anteil von nicht mehr als 20 Prozent der
Gebäudegrundfläche um bis zu 2 m überschritten werden. Diese technischen Aufbauten
müssen alleinig mindestens 2 m von der Gebäudeäußerenwand zurücktreten.

2.2.9 In dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der überbauten
Grundstückflächen, die die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, eine
Traufhöhe von 37,21 m über NHN und eine Firsthöhe von 42,2 m über NHN gemäß § 16 Abs.
4 und Abs. 5 BauNVO zwingend einzutragen.

2.2.10 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) darf, in Abhängigkeit von der festgesetzten
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem
entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4
und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.3 Überbaue Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 In dem Gewerbegebiet GE 3 ist an den Baugruben ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den
innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugruben zulässig, sofern die unteren
Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte Höhe von 33,00 m über NHN
nicht unterschreiten.

2.3.2 In dem Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugruben ein Vortreten von
Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugruben
zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte
Höhe von 33,00 m über NHN nicht unterschreiten.

2.3.3 In dem Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugruben ein Vortreten von
Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugruben
zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte
Höhe von 33,00 m über NHN nicht unterschreiten.

2.3.4 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugruben ein Vortreten von
Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugruben
zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte
Höhe von 33,11 m über NHN nicht unterschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, die oberirdische Gebäude i.S.d. Bauo NRW sind,
sowie nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind
Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern und Mähtonnen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).)

3.1.1 Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas,
Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, kann innerhalb der
überbauten Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise
zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.1.2 Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas,
Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, kann innerhalb der
überbauten Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise
zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Stellplätze und Garagen und Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

3.2.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbauten
Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze nur innerhalb der für Stellplätze
festgesetzten Flächen und der überbauten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2.3 In den Gewerbegebieten (GE) muss der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche
durch Ein- und Ausfahrten von der Hohenbuehler Straße aus erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11
BauGB).

3.2.4 In den Teilgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind Garagen,
Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5
BauNVO).

3.2.5 In den Teilgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.3 muss der Anschluss der Baugrundstücke an
die Verkehrsfläche durch Ein- und Ausfahrten von der Dujardinstraße aus erfolgen. Ein- und
Ausfahrten zum Zwecke der Anlieferung von der Hohenbuehler Straße sind zulässig. (§ 9
Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2.6 In dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind Carports und Garagen nicht zulässig.
Stellplätze in dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind nur in den dafür
festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2.7 In dem Teilgebiet MI 2.4 muss der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche
durch Ein- und Ausfahrten von der Straße „Am Zollhof“ hinaus verlaufende
Verlängerung der Dujardinstraße aus erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

4.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen Geräusch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, die an den mit den
Schragflächen benachbarten, gekennzeichneten Baugruben und Baugruben
stehen oder hinter diesen zurückbleiben, offene Fenster nicht zulässig.

4.1.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 sind im Teilgebiet MI 1.1 bei
Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1
offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend
dargestellten Typ 4 entsprechen.

Im Teilgebiet MI 1.1 gilt die Abweichung gemäß dieser textlichen Festsetzung Nr. 4.1.2
ausschließlich für offene Fenster bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, die nicht an den
mit Schragflächen und Kennzeichnung „offene Fenster“ gekennzeichneten
Baugruben und Baugruben stehen oder hinter diese Baugruben zurückbleiben.

4.1.3 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1, sind im Teilgebiet MI 1.2 bei
Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1
offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend
dargestellten Typ 1, 3 oder 4 entsprechen.

4.1.4 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 sind in den Teilgebieten MI 2.3 und MI
2.4 bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr.
4.1.1 offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend
dargestellten Typen 1, 2, 3, 4 oder 5 entsprechen.

4.1.5 Von dem Ausschluss offener Fenster gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 kann auch
abgewichen werden, sofern durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten
Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass wegen der abschirmenden Wirkung von
Gebäudebestandteilen und/oder ansonsten zugelassenen Maßnahmen ein ausreichender
solcher Umfang auf den zu betretenden Immissionsort einwirken, dass die für Mischgebiete
(MI) geltende Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht
überschritten werden. Für die Gesamtbelastung eines Immissionsortes durch mehrere in der
Umgebung befindliche Mischgebiete (MI) sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Protz Consult GmbH vom
14.05.2021, Bericht Nr. VA 7004-7 zu Grunde zu legen, sofern nicht tatsächlich eine höhere
Gesamtbelastung des Immissionsorts mit Gewerbellärmmissionen festzustellen ist.

4.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärmmissionen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete bei
Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dazu sind
eine angepasste Grundrissgestaltung und/oder sonstige geeignete bauliche
Maßnahmen vorzunehmen, die Schallschutz entsprechend der VDI-Richtlinie 2719,
Aufführen, Dachflächen, Wände, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste
Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare
Maßnahmen vorzunehmen. Die Vorkehrungen müssen in den zum dauerhaften Aufenthalt
genutzten Räumen eine Schallpegelreduzierung bewirken, die zur Nicht-Überschreitung der in
den folgenden Tabelle genannten Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987,
„Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ führt:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohn- und Schlafräume bei Ein-Zimmer-Wohnungen, nachts	30 dB(A)
(sonstige) Wohn- und Aufenthaltsräume, tagsüber	40 dB(A)

4.2.2 Der jeweilige Mittelungspegel (Immppegel) muss bei einem zum Lüften ausreichend geöffneten
Zustand des Fensters (z.B. in Kippstellung) eingehalten werden. Alternativ kann die Einhaltung
der genannten Mittelungspegel (Immppegel) auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt
werden, sofern eine ausreichende Raumlüftung anderweitig, z.B. über nachgedämpfte
Lüftungslösungen, gesichert ist.

4.2.3 Bei dem Nachweis der jeweils gesondert einzuhaltenden Mittelungspegel (Immppegel) sind für
die Schlafzimmer, Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen die in der Bekante „Potenzielle
Verkehrslärmbelastung innerhalb des Bebauungsplans, als Isophone dargestellten
Verkehrslärmmissionen zu Grunde zu legen. Für die übrigen og. Raumarten hat der Nachweis der
jeweils gesondert festzulegenden Mittelungspegel (Immppegel) anhand der in der Bekante
„Potenzielle Verkehrslärmbelastung innerhalb des Bebauungsplans, tags“ als Isophone
dargestellten Verkehrslärmmissionen zu erfolgen.

4.2.4 Von der Bezugnahme auf die in den Bekanten als Isophone dargestellten Lärmmissionen kann
im Einzelfall abgewichen werden, sofern durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten
Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass wegen der abschirmenden Wirkung von
Gebäudeteilen bzw. von anderen Gebäuden, wegen einer dauerhaften Minderung der von den
maßgeblichen Verkehrswegen bzw. Verkehrsanlagen ausgehenden Emissionen und/oder
aufgrund anderer bei der Bebauungsplanung nicht abschließend festliegender Umstände
dieserhalb geringere Verkehrslärmmissionen auf das zu betrachtende Vorhaben einwirken.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwassererfahren
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.3.1 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,00 m
über NHN nicht zulässig.

4.3.2 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,00 m
über NHN nicht zulässig.

4.3.3 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 3 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,03 m
über NHN nicht zulässig.

4.3.4 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 4 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,03 m
über NHN nicht zulässig.

4.3.5 Innerhalb des Teilgebiets MI 1.1 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der
örtlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von
33,06 m über NHN nicht zulässig.

4.3.6 Innerhalb des Teilgebiets MI 1.2 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der
örtlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von
33,08 m über NHN nicht zulässig.

4.3.7 Innerhalb des Teilgebiets MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der
örtlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von
33,08 m über NHN nicht zulässig.

4.3.8 Innerhalb des Teilgebiets MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der
örtlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von
33,11 m über NHN nicht zulässig.

5. Anlagen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der zeichnerisch dargestellten Fläche des denkmalgeschützten Gartens der Villa Münker,
Hohenbuehler Straße 18, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Soll ein Baum abgepflegt sein,
ist ein Baum gleicher Art innerhalb der denkmalgeschützten Gartenebene nachzulassen und
dauertauf zu erhalten.

5.2 Anlagen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen
Verkehrsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2.1 Innerhalb der Dujardinstraße ist eine Baumreihe mit zwölf großkrönigen Laubbäumen nach
Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - nördlich des
Teilgebiets MI 1.2 sind fünfzehn kleinkrönige Laubbäume in Baumreihen nach
Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.3 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - zwischen den
Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.3.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet GE 1 sind vier
kleinkrönige Bäume nach Baumartentische und ein großkröniger Baum nach Baumartentische
(siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.3 (westlicher Teil) sind
sechs kleinkrönige Bäume nach Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10)
anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.3 (östlicher Teil) sind
vier kleinkrönige Bäume nach Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10)
anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets
(MI) sind drei kleinkrönige Bäume nach Baumartentische (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10)
anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.5 Je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbau nach Baumartentische
(siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Angenommen,
hiervon sind die Flächen für Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 und des
Teilgebiets MI 2.3 des Mischgebiets (MI).

5.3.6 In den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2 des Mischgebiets (MI) sind die Dachflächen
grundstücksbogen auf einer Fläche von jeweils mindestens 60 % der Dachfläche externiv mit
Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.7 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind die Dachflächen grundstücksbogen
auf einer Fläche von jeweils mindestens 15 % der Dachfläche externiv mit Gräsern und
Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.8 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind die nicht überbauten Decken von
Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.9 In den Gewerbegebieten (GE) sind die Dachflächen grundstücksbogen auf einer Fläche von
jeweils mindestens 60 % der Dachfläche externiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die
Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.10 Baumartentische

Deutsche Bezeichnung	Botanisch Bezeichnung	Mindeststammumfang
Hainbuche	Carpinus betulus	Hst., 4x v., 20,25 cm
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hst., 4x v., 20,25 cm
Feldahorn	Acer campestre	Hst., 4x v., 20,25 cm
Stieleiche	Quercus robur	Hst., 4x v., 20,25 cm
Winterlinde	Tilia cordata	Hst., 4x v., 20,25 cm
Blumeneiche	Fraxinus ornus	Hst., 4x v., 20,25 cm
Baumhainbuche	Corylus avellana	Hst., 4x v., 20,25 cm
Feldahorn	Acer campestre	Hst., 4x v., 20,25 cm
Winterlinde	Tilia cordata	Hst., 4x v., 20,25 cm

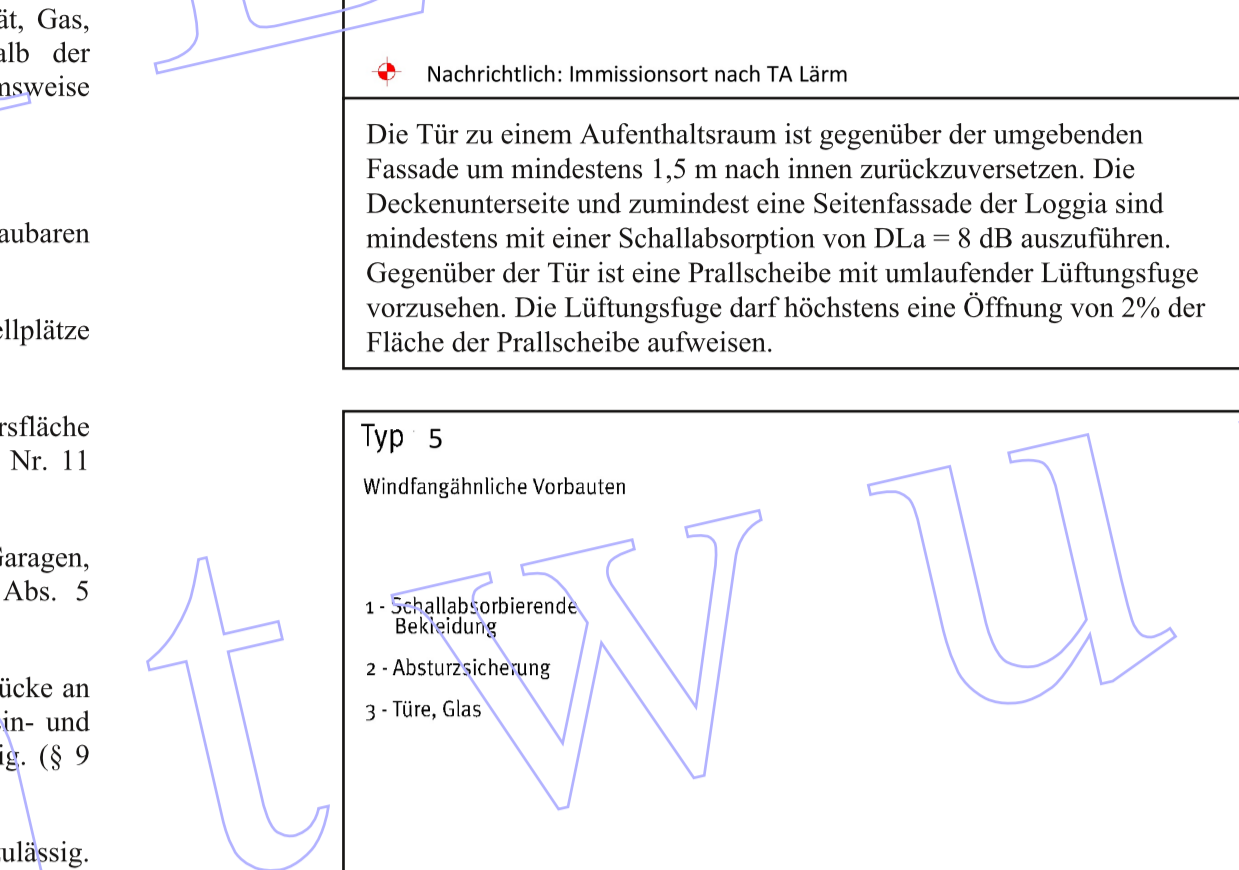
6. Vorkehrungen zum Schutz vor Luftverunreinigungen

Feste und flüssige Brennstoffe dürfen bei der Beheizung keine Verwendung finden. Dies gilt nicht für
Denkmäler.

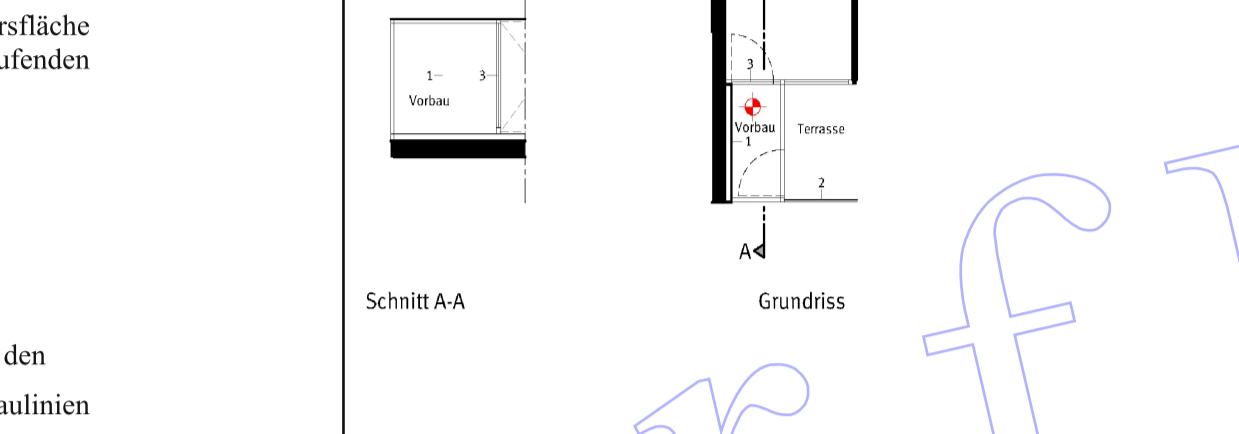
Typ 4
Loggia mit akustisch wirksamer Außenbepflanzung
als Pflanzfläche gegen Geräuschbelastung



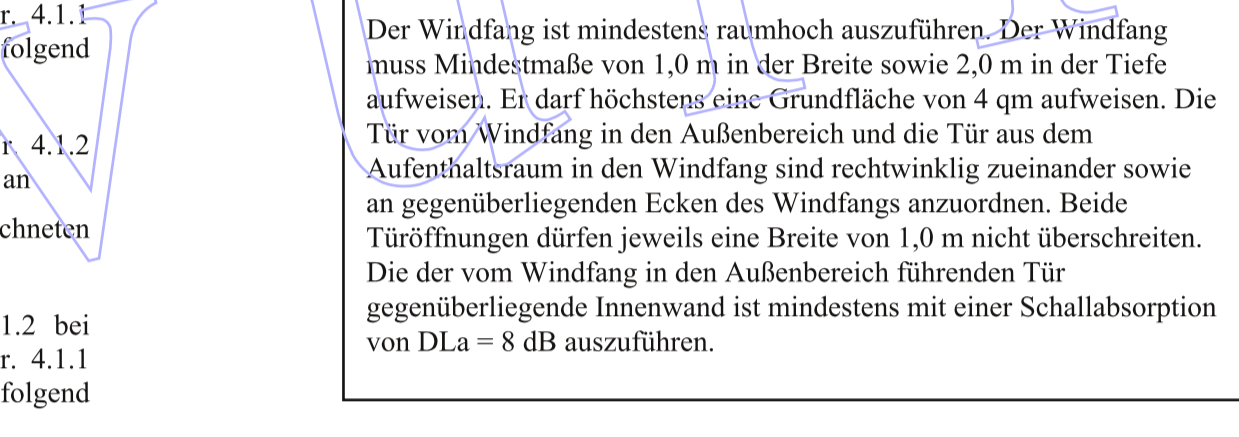
Typ 5
Wandflächige Vorbauten



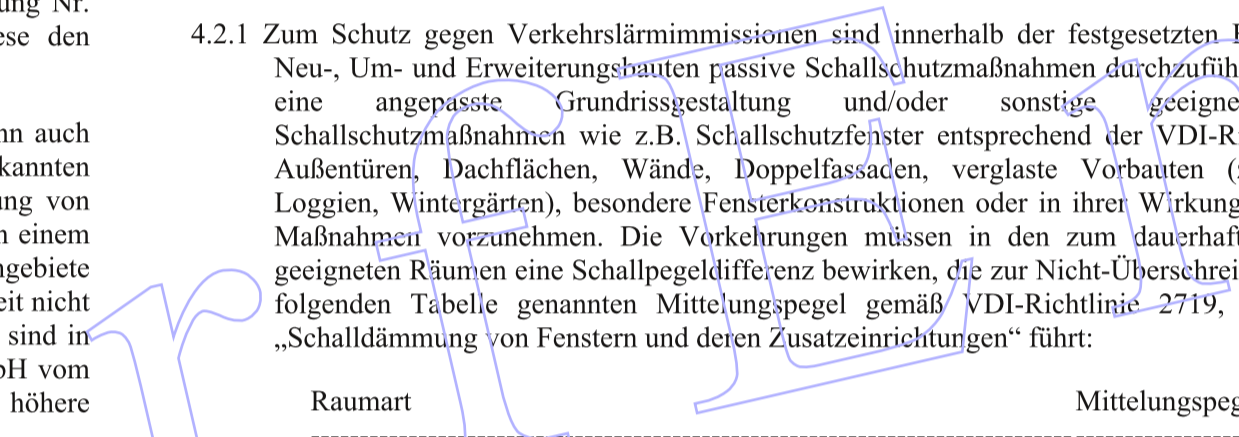
Typ 1
Fenster mit einem liegenden Dreh-Kippgeländer
unterhalb der Geländeoberfläche mit
umlaufender Lüftungslösung



Typ 2
Kontrollierbare Prall- und Schutzschuttscheibe



Typ 3
Loggia mit akustisch wirksamer Bekleidung



II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 89 BauNVO)

1. Die Errichtung von freistehenden bzw. freischwebenden Werbeanlagen (z. B. Werbetafeln,
Fahnenmasten, an Schornsteinen) sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 Bauo NRW nur innerhalb der
festgesetzten überbauten Grundstücksflächen mit einer maximalen Gesamtan