

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, der Bauangebotsverordnung (BauBVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2020 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 322), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2011 (GV NRW S. 729).

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.

**1. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBVO)**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4.1. V. m. § 1 BauBVO)**

Zulässig sind  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
- Ausnahmeweise können zugelassen werden  
- nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

**1.2 Mischgebiete (MI) (§ 4.1. V. m. § 1 BauBVO)**

Zulässig sind  
- Wohngebäude,  
- Geschäfte und Bürogebäude,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorf-Liste.  
Ausnahmeweise können zugelassen werden  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungsstätten,  
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorf-Liste.

**1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE) (§ 4.1. V. m. § 1 BauBVO)**

Zulässig sind nur  
- Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauBVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören,  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorf-Liste.  
Ausnahmeweise können zugelassen werden  
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind  
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungsstätten,  
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen,  
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Düsseldorf-Liste.

**1.4 Fremdkörperfestsetzung (§ 4 Abs. 1 BauBVO)**

Für den vorhandenen Schreinerbetrieb auf dem Grundstück Gemarkung Heerd, Flur 25, Flurstück 463 (Greifweg 162) wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauBVO wie folgt festgesetzt:  
Erweiterung, Änderungen und Erneuerungen des Schreinerbetriebes, Greifweg 162 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauBVO zulässig, wenn für die umliegenden Wohnnutzungen der hier anzuhaltende Schutzanspruch eingehalten wird. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass von Betrieb der Anlage keine erheblichen Belastungen für die Wohnbauerschaft im Sinne des Bundesimmissionsschutzes ausgehen.

Düsseldorf-Liste	Sortimente für die Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	1.1 Nahrung und Genussmittel	3.1 Baustoffe
1.2 Pharmazeutika, Reizmittel	1.3 Drogerie, Körperpflege	3.2 Bauelemente
1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoartikler	1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoartikler	3.3 Installationsmaterial
1.5 Schnittblumen	1.5 Schnittblumen	3.4 Bad-, Sanitärerichtungen
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.5 Farben, Lacke, Tapeten
2. zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)	2.1 persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	2.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	4.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.2 Parfüm- und Kosmetikartikel	2.2 Parfüm- und Kosmetikartikel	4.2 Gartengeräte
2.3 Uhren, Schmuck	2.3 Uhren, Schmuck	4.3 Erde, Torf, Düngemittel
2.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	2.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	4.4 Gartenerichtungen
2.5 Sanitärwaren	2.5 Sanitärwaren	4.2 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Treppen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	4.3 Garten und Balkonmöbel
2.2.2 Haus- und Herzmöbel (Garten-, Dekorations- und Zubehörstoffe, Kuzwaren, Handarbeitserzeugnisse, Woll-, Nahrungsmitteln)	2.2.2 Haus- und Herzmöbel (Garten-, Dekorations- und Zubehörstoffe, Kuzwaren, Handarbeitserzeugnisse, Woll-, Nahrungsmitteln)	5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und -maschinen
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	5.2 Elektrogeräte für die Haushalte
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5.4 Beleuchtungskörper, Lampen
2.2.5 Kunst-, Bild-, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galerienwaren, Geschenkartikel)	2.2.5 Kunst-, Bild-, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galerienwaren, Geschenkartikel)	
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	6.2 Fahrzeuge
2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren	2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren	6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrerlos), Anhänger
2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, Beispiele Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, Beispiele Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	6.2 KFZ-Teile und Zubehör
2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	6.3 Boote und Zubehör
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, unbegleitete Tonträger, CDs, DVDs)	2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, unbegleitete Tonträger, CDs, DVDs)	
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	
2.3.6 Sport- und Freizeitarikel	2.3.6 Sport- und Freizeitarikel	
2.3.7 Sportgeräte, Computertartikel, Fahrräder und Zubehör, Wägen, Jagdbedarf	2.3.7 Sportgeräte, Computertartikel, Fahrräder und Zubehör, Wägen, Jagdbedarf	

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBVO)**

**2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauBVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauBVO genannten Anlagen sowie Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**2.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 85 BauO NRW)**

Die Grundfläche aller Aufbauten darf 15 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

Technikaufbauten sind um mindestens 2,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und bis zu einer absoluten Höhe von maximal 2,0 m zulässig.  
Treppe und Fahrstuhlschächte können, ohne von den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden zu müssen, bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,00 m oberhalb des obersten Vollgeschosses ausnahmeweise zugelassen werden.

Sonstige Dachaufbauten sind generell unzulässig.

**3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauBVO)**

Stellplätze und Garagen sind nur zulässig  
- innerhalb der überbauten Grundstücksflächen,  
- in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche.

**4. Flächen für das Abstellen von Fahrrädern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBVO i. V. m. § 51 BauO NRW)**

Pro Wohninheit ist mindestens ein ebenerdiger Abstellplatz für Fahrräder, sowie für gewerbliche Nutzungen die gemäß BauO NRW notwendigen ebenerdigen Abstellplätze für Fahrrad, auf den Baugrundstücken herzustellen.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBVO)**

In allen Baugebieten sind an den parallel zum Greifweg und zur Schanzstraße ausgerichteten Gebäudefassaden über dem 1. Obergeschoss fiedermaßegeeignete Quartiere anzubringen:  
Geeignete Gebäudequartiere an Fassaden sind:  
- vorgehängte Fledermauskästen oder Fledermausbretter  
- in die Fassade integrierte Fledermauskästen oder -einbauten  
- Spaltenhölräume hinter Fassadenverkleidungen  
- Attikaabstufung von Flachdächern mit 2-3 cm Wandabstand und mindestens 20 cm Tiefe

**6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Vegetation zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere baurechtlich zulässige Nutzung benötigt werden.**

Je 200 m<sup>2</sup> dieses Flächenanteils ist mindestens ein schmal- oder mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. 30 % der Grünfläche sind mit blüten- oder fruchttragenden Laubsträuchern zu bepflanzen.

**6.2 Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist (zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 6.1) je 1 hochstämmiger (groß- oder mittelgroßer) Laubbaum mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen.**

Zufahren zu Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrüneten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

**6.4 Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnische Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungsstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).**

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

**6.5 Auf Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht fachgerecht aufzubereiten. Für Baumplantagen gemäß Punkt 6.1 und 6.2 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zusätzlich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzeltbare Substratvolumen muss mindestens 10 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragenstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).**

**6.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind auf den zeitlich festgesetzten Standorten für anzufangende Bäume mittelgroße hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung in der Pflanzqualität Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume 2. Ordnung (10 bis 20 m Baumhöhe und 8 bis 10 m Kronenbreite) sind z. B. Feldahorn „Eisfink“ (Acer campestre „Eisfink“), schmalblättrige Gleditsie (Gleditsia triacanthoides „Skyliner“), schmale Traubeneiche (Prunus padus „Tiefer“) oder schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia).**

**7. Anschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 3 Abs. 1 Nr. 23a BauBVO)**

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

**8. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBVO)**

Tiefgaragen, die Raum für mehr als 50 Stellplätze bieten, sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgeruch nachzuweisen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Geruchserüberschreitungen gemäß 36. Bundes-Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

Tiefgarageein- und -ausfahrten sind an den Wänden und Böden vollständig bis in 2 m in die Öffnung hinein hoch schallabsorbierend auszuführen, d.h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

An Fassaden, die an ebenerdige Zu- oder Durchfahrten von Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Außenbänken in einem Abstand von 2,5 m zur Zu- oder Durchfahrt der Tiefgarage nicht zulässig. Geringere Abstände können ausnahmeweise zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

An Gebäudeteilen, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (III/III) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 1091 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg. DIN - Deutscher Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990 festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 40 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhaltens der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpegeln folgende Schalldämmmaße (erforderliches R<sub>w</sub>) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Bergungsräumen, Freizeitanlagen und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	71 - 75	V	45	40
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R<sub>w</sub> für Wohnräume 35 dB, erf. R<sub>w</sub> für Büroräume 30 dB). Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Überwachungsräumen (auch in Kinderfestgestalten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, sowie bei Büro- und Überwachungsräumen die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R<sub>w</sub>) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann bei Wohnungen und Überwachungsräumen ausnahmeweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Zu offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V oder höher unzulässig.

**9. Gestaltung (§ 85 BauO NRW)**

**Dachform und Dachneigung**  
Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

**11. Nachrichtliche Übernahmen**

**Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Einzugsgebiet für das Wassergewinnungsanlage Lörick der Stadtwerke Düsseldorf AG ist zu beachten.

**Flugschranke**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Kreises im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Bauschutzbereiches innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Abs. 3 Punkt b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 908) ergebenden Bauhöhenbeschränkungen.

Für Bauvorhaben, die die nach § 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kran usw.), gilt, dass die besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 20 - Luftverkehr - bedürfen.

Sofern für Bauvorhaben, die die vorgemante Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, muss die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde eingeholt werden.

Das Plangebiet liegt zudem im Antlagentenschutzbereich Düsseldorf Radar und sofern im späteren Planungsstadium Beeinträchtigungen von militärischen und/oder zivilen Flugschrankeanlagen zu erwarten sind, kann eine Zustimmung zu der Errichtung des geplanten Hochhauses aufgrund § 13a LuftVG versagt werden (materielles Bauverbot).

**Archäologische Bodenründe**

Bei Erdgräben wird auf die Meldspflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenrunden und Befunde gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

**Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen. Erforderlichenfalls sind erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdeklaration durchzuführen.

**Grundwassererschließungen**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelöst.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.



Bebauungsplan Nr. 04/006 Südlich Greifweg II

PLANNUTZERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlagen: Oktober 2012 Projektion: Gauß-Krüger	<p>Gränze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Baulinie</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Begrenzung zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Begrenzung eingetragen worden.</p>	<p>Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>reines Wohngebiet</p> <p>Baugruppe</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sondergebiet</p>	<p>Kleinflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>zwingend</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Baumassenzahl</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>Wandhöhe</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abwedgebaute Bauweise</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) (Garten) (Ga)</p> <p>Tiefgarage (TGA)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagegeschoss</p> <p>Obersteile</p> <p>Straßenhöhe über NN</p> <p>Die Ausrandungen an den Brechpunkten der Gradlinie sind aus dem Längsschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>z.B. Firstrichtung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Putzdach</p> <p>Einfriedigungsmauer</p> <p>ggf. mit Höhenangabe</p> <p>(§ 9 BauO NRW)</p> <p>OK</p> <p>Fläche für den Gemeindefriedhof</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Fußwegen zu behaltende Bäume</p> <p>anzufangende Bäume</p>
<p>Angefertigt Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.</p> <p>611/2 - B - Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.</p> <p>611/2 - B - Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.</p> <p>611/2 - B - Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.</p> <p>611/2 - B - Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am nach § 3 (1) BauBVO beschlossene, seinen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauBVO zugestimmt.</p> <p>611/2 - B - Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>

