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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (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.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Sondergebiet (SO) „Nahversorgung" (§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig ist nur:

ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Nr. 1 der nachfolgend abgebildeten „Düsseldorfer Sortimentsliste" (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1000 m².

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie dem Einzelhandelsbetrieb zugehören:
- Büroräume,
- Neben- und Sozialräume,
- Lagerräume und Lagerflächen,
- Stellplätze.

Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste

Düsseldorfer Sortimentsliste
(Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)

Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, 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...) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen) 3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge, Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel) 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel) 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software) 2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	4. gartencenterspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen 4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser 4.3 Garten und Balkonmöbel 5. Möbel 5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und -maschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper, Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 6. Fahrzeuge 6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger 6.2 KFZ-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze / Garagen / überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und überdachte, nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) in den Allgemeinen Wohngebieten müssen von ihrer Zufahrtsseite her einen Mindestabstand von 5 m zur nächstgelegenen GFL-Fläche einhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist in den Allgemeinen Wohngebieten die jeweils an das Baugrundstück angrenzende, der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienende GFL-Fläche in Gebäudemitte sowie für die Gebäude am Ende der GFL-Flächen der dem Gebäude am nächsten liegende Bereich der erschließenden GFL-Fläche.

3.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,67 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- überdachte Hauseingänge und Vordächer,
- nicht überdachte Terrassen,
- Teile von Gebäuden (Balkone, Erker, Zwerchhäuser etc.), wenn sie max. 50 % der Gesamtlänge aller Außenwände nicht mehr als 0,50 m überschreiten,
- Abfall- und Wertstoffcontainer, Mülltonnenstandplätze,
- Gewächshäuser, Gerätehütten,
- Fahrradabstellanlagen.

5. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (ohne GFL-Fläche und private Pflanzstreifen, die durch GFL-Flächen vom Grundstück abgetrennt sind) wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit 250 m² festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Je freistehendes Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (GFL) sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Notfall-, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu belasten.

8. 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.

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

Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 db (A), erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

10. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW)

10.1 Begrünung der Baugebiete

In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

10.2 Randliche Eingrünung

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Ortsrandeingrünung standortgerechte Sträucher und Gehölze ein- und zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m im Mittel zu pflanzen. Es sind bodenständige Sträucher zu verwenden (z. B. Liguster, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose) mit Pflanzgrößen mind. 2 x v., 60/100 cm und 100/150 cm hoch. Je 10 laufender Meter Hecke ist ein Heister (2 x v. 175/200 cm) zu pflanzen. Die Sträucher und Gehölze sind auf einer Breite von 3,00 m dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

10.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat 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.

10.5 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

10.5.1 Einzelgaragen / Stellplätze

Zufahrten zu Garagen / Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

10.5.2 Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist je ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 20/25 cm (gemessen in 1m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen. Die vorhandenen Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

11. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die durch Schraffur gekennzeichnete Fläche ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, bis folgender Umstand eintritt:

Die für die Folgenutzung notwendige externe Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich mit dem zuständigen Fachamt der Landeshauptstadt Düsseldorf vereinbart, durchgeführt und abgeschlossen. Der Kompensationsbedarf ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Als Folgenutzung wird innerhalb der durch Schraffur gekennzeichneten Fläche eine Stellplatznutzung festgesetzt.

12. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend dem vorhandenen Gelände Höhenpunkte im Bebauungsplan festgesetzt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Abweichend von den festgesetzten Höhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis maximal zum Geländeniveau des jeweils benachbarten, außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstückes zulässig.

13. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)

13.1 Einheitliche Gestaltung

Innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen im WA sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dachformen und Dachneigungen sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe identisch zu gestalten.

Aneinander gebaute Garagen oder Überdachungen von Stellplätzen - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind hinsichtlich ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung und Materialität einheitlich zu gestalten.

13.2 Dachformen

Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Flachdächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.

13.3 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig als Hecken oder Hecken mit integriertem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (WSZ) III A des Wasserschutzgebietes Bockum / Wittlaer. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVO) Bockum / Wittlaer sind zu beachten. Hierzu erforderliche Regelungen können in den jeweiligen Bauantragsverfahren getroffen werden.

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des zuständigen Fachamtes können im Bauantragsverfahren bei der Ermittlung des wasserwirtschaftlichen Versiegelungsgrades für befahrene Flächen (Wohnwege, Zufahrten und Stellplätze) folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Rasenkammersteine oder Rasengittersteine mit belebter Bodenzone zu 10 %, großfugiges Pflaster mit belebter Bodenzone in Rasenfugen (3 – 5 cm) zu 30 %.

Für nicht befahrene Flächen (Terrassen, Zuwegungen) können folgende Versiegelungsarten anteilig angerechnet werden: Versickerungsfähiges Pflaster oder Splittfugenpflaster zu 30 %, Holzterrassen zu 50 %.

2. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben, die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne etc.), bedürfen der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird erforderlich, wenn die Gebäudehöhe des zu errichtenden Gebäudes 104,70 m ü. NN überschreitet.

3. Anlagenschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich für Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Sämtliche Bauhilfsanlagen (Kräne) müssen mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einsatz der Bezirksregierung (Dezernat Luftverkehr) zur Prüfung vorgelegt werden.

4. Vorhandene Ferngasleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Nord-Süd-Richtung von einer unterirdischen Ferngasleitung durchquert. Beidseits der Leitungsachse befindet sich eine Schutztrasse von jeweils 4 m Breite. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m neben der Leitung angepflanzt werden.

III. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Es liegen keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vor. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) wird hingewiesen.

2. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

Es besteht ein konkreter Verdacht auf vorhandene Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben). Die Überprüfung der Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist vor Baubeginn notwendig.

3. Grundwasser

Das Plangebiet weist eine diffuse Chloridazonmetaboliten-Belastung (Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmittel, PBSM) auf. Aufgrund dieser Vorbelastung wird eine erlaubnisfreie Nutzung des Grundwassers (z. B. Gartenbrunnen) nach § 33 WHG untersagt.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird in Form einer Trennkanalisation abwassertechnisch erschlossen, wodurch die Vorgaben des § 51 a LWG zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingehalten werden.

5. Begrünung

Der Begrünungsaufbau sowie die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 10.4 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn)

6. Altstandorte und Altablagerungen

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster-Nr. 6646. Die betroffene Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X X) gekennzeichnet.

IV. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen ist der Bebauungsplan mit der Nummer:

- 5387/02 (Bebauungsplan).

PLANUNTERLAGE. Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: April 2015 Koordinatensystem: Gauß-Krüger

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude	X
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		Geländehöhe in Meter über NN	× 35,12
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise
- Abgrenzung unterschiedl. Bauweise

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — MASS DER BAUL. NUTZUNG — BAUWEISE

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche

Art der baulichen Nutzung	1.	2.
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
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.	(1,0)
Baumassenzahl	z.B.	9,0
Gebäudehöhe		GH
Maximale Gebäudehöhe		GH max
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

SONSTIGES

- Flächen für oberirdische Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgarage (TGa), Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — z.B. St
- als Parkplatz vorgesehen — P
- Oberkante über — OK
- Straßenhöhe über NN — 33,21
- geplante Geländehöhen über NN — 43,20
- Maximale Verkaufsfläche von höchstens 1000 m² — VK max. 1000 m²
- Firstrichtung
- Satteldach — SD
- Flachdach — FD
- Dachneigung — Dn
- Pultdach — PD
- Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) — erf. / zul.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) — F. f. G.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) — GFL
- Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut
- Lichte Höhe — LH
- Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung — Schutzstreifen F.G. DN 600
- oberirdisch
- unterirdisch
- Hinweis:
- Mülltonnensammelplatz
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Bedingte Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altstandort Nr. 6646 — AS 6646
- 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)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 05/004

An der Buschgasse

Maßstab 1:500
0 10 20 30 40 50
Meter

Angefertigt: Düsseldorf, den 26.08.2015
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.08.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
61/12 - A - 05/004
Düsseldorf, den 27.08.2015
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 10.06.2009 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
61/12 - B - 5388/001
Düsseldorf, den 27.08.2015
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.08.2015 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den 27.08.2015
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 4 vom 30.01.2016 in der Zeit vom 09.02.2016 bis einschließlich 09.03.2016 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den 10.03.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen ~~und Ergänzungen~~ gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den 07.07.2016
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 07.07.2016 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 04.08.2016 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 31/32 vom 13.08.2016 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 05/004
Düsseldorf, den 15.08.2016
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag