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 das 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nur in den Erdgeschossen:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nur in den Erdgeschossen:
  sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4, WA 7, WA 9 und WA 10 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und in unterirdischen Garagen zulässig. Garagen im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8 sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 In den seitlichen Abstandflächen der durch Planzeichen (▲▲▲▲) gekennzeichneten Baugrenzen sind Garagen unzulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen die jeweilige höchste Höhe der fertigen Erschließungsanlage in der Gebäudemitte.

3.2 Die Oberkante einer Tiefgaragenrohdecke darf die jeweilige Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

5. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 - WA 6 und WA 8 - WA 10 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wintergärten und Terrassenüberdachungen,
- Vorrächer,
- Außentreppen als Rettungswege,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,

sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche, stadtgestalterische Zielsetzungen, keine Bedenken bestehen.

5.2 Im WA 7 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen unzulässig.

6. Abweichende Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend vom Baurdnungsrecht wird die durch Planzeichen (►◄►◄) gekennzeichnete Abstandfläche der Fläche für Gemeinbedarf gegenüber der Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nur mit 0,4 berechnet.

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

Für die Größe der Baugrundstücke von Doppelhaushälften wird ein Mindestmaß von 250 m² festgesetzt.
Das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke von Reihenhäusern wird mit 200 m² festgesetzt.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die ein- und zweigeschossigen Einzelhäuser im WA 3 - WA 9 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

Je Gebäude einer Hausgruppe und je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

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

9.1 In den Baugebieten WA 5, WA 6 und WA 8 ist das auf sämtlichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ausschließlich offen in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern (Regenwasserrückführung). Eine Ableitung über unterirdische Leitungen ist unzulässig.

9.2 In den Baugebieten WA 5, WA 6 und WA 8 sind nicht beschichtete oder unbehandelte (verwitterungsanfällige) kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig. Dazu zählen auch Verkleidungen von Dachaufbauten etc.

9.3 Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind nur Pflanzen mit einer Höhe t 1,50 m zulässig.

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

Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 An Gebäudefronten, die an der durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenze, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis einschließlich 80° zu dieser, zwischen den Punkten L 1 und L 2 stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

11.2 Es werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu- und Umbauten einzuhalten sind. Die Schallpegelbereiche der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in Anlehnung an § 49 Abs. 1 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumart, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

11.3 Es können Ausnahmen von den unter Nr. 11.1 und 11.2 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit in einem Schallgutachten nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

11.4 Bei Tiefgaragen ist im Falle von mechanischen Abluftanlagen um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe einer geeigneten Bepflanzung). Der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.

12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Bei Baugrundstücken ab 250 m² sowie je weitere volle 250 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, z. B. Amberbaum, Eberesche, Feldahorn, Zierapfel oder Zierkirsche.

12.2 In den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf ist je angefangene 4 oberirdische Stellplätze je 1 hochstämmiger groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18 - 20 cm zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² (5 x 2 m) je Baum betragen.

12.3 Auf den in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 7, WA 8 und WA 9 zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige mittelgroßkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen, z. B. Amberbaum, Baumhasel, Gleditsie, Spitzahorn oder Stadtlinde. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.

12.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. 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 Photovoltaikanlagen.

12.5 Auf Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltete Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm punktuell zu erhöhen.

12.6 Die Seitenwände der Garagen und überdachten Tiefgaragenrampen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche mit Kletterpflanzen zu beranken.

12.7 Die Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke auf dem Baugrundstück sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

12.8 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Bepflanzung im WA 2 und WA 3 ist eine Laubgehölzhecke aus Arten mit mittlerer Wuchshöhe (bis 2,5 m) wie folgt anzupflanzen:
- ein- bis zweireihige Pflanzung von Laubsträuchern mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,0 m,
- Saumstreifen aus niedrigen Laubgehölzen.

12.9 Die unter Nr. 12.1 bis 12.8 festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Angaben des Stammumfanges für Baumpflanzen beziehen sich auf 1 m Höhe über dem Wurzelhalsansatz.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an den Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

14. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind ausnahmsweise zulässig:

- die Verlagerung des vorhandenen Foliengewächshauses in östlicher Richtung nördlich in Längsrichtung angrenzend an das vorhandene Glasgewächshaus,
- die Erneuerung einzelner vorhandener betrieblicher Anlagen in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche, die infolge von Natureinwirkungen, Brandschäden oder sonstigen Unglücksfällen abgängig sind,

längstens jedoch bis zur endgültigen Aufgabe des heute im Plangebiet vorhandenen Gartenbaubetriebes.

15. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

15.1 Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind in Bezug auf ihre Hohenlage und ihre Baustruktur (Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgauben etc.) einheitlich zu gestalten.

15.2 Dachmaterial / Dachfarbe
In den Baugebieten WA 1 - WA 8 sind nur hellgraue bzw. steingraue Farbtöne, in den Baugebieten WA 9 und WA 10 sind nur anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektor) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Dachflächenbegrünungen sind zulässig.

Hinweis:
Die Dachpfannen sollten über einen möglichst hohen Wärmerückstrahleffekt verfügen.

15.3 Dachform und Dachneigung
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35 - 45° auszuführen (beidseitig gleiche Dachneigung).

15.4 Dachgauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung größer 40° zulässig.

Die Breite des Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten. Die Summe aller in das Dach hineinreichenden Anlagen darf max. 50 % der gesamten Dachbreite betragen.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss einer Gaube muss ein Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen), zwischen der Firstlinie und dem Firstpunkt eines Zwerchgiebels muss ein Mindestabstand von 1,0 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Dachgauben oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur an den öffentlichen Straßen- und Freiraum abgewandten Seiten zulässig.

15.5 Garagen / Nebenanlagen
Überdachte Stellplätze (= Carports) sind unzulässig.

Aneinander gebaute Einzelgaragen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

Einzelgaragen und Mülltonnenschränke sind in Bezug auf die Fassadenfarbe einheitlich zu dem Hauptgebäude auszuführen.

Gartenhäuser sind mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² (3 x 2 m) zulässig. Bei Doppelhäusern und Gebäuden einer Hausgruppe sind die Gartenhäuser in Bezug auf Materialien, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten und jeweils an der Grenze auf gleicher Höhe bündig zu errichten.
In einem Streifen von 3,0 m Breite ab Straßenbegrenzungslinie sind Gartenhäuser unzulässig.

15.6 Garagenzufahrten / Stellplätze und deren Zufahrten
In den allgemeinen Wohngebieten und den Flächen für Gemeinbedarf sind Garagenzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

15.7 Von den unter 14.1 bis 14.6 getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

16. Einfriedungen (§ 86 BauO NRW)

16.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende heimische Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Eine Begrünung der Zäune muss straßenseitig und zur öffentlichen Grünfläche erfolgen. In die Hecken können Metallzäune in einer Höhe von höchstens 1,20 m integriert werden.

16.2 Einfriedungen nach 15.1 sind im WA 1 und WA 7 gegenüber der öffentlichen Grünfläche nur bis 1,50 m zulässig.

16.3 In Vorgärten mit einer Vorgartentiefe von unter 5,0 m sind die unter 15.1 zugelassenen Einfriedungen in einer Höhe von höchstens 0,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zulässig, sofern u.a. aus Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u.a.) keine Bedenken bestehen.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entlang dazu verlaufenden Baugrenze.

16.4 Zwischen den privaten Grundstücksflächen und den Flächen für Rückhaltung und Versickerung ist ein mindestens 1,0 m hoher Zaun (gemessen von der Oberkante der Versickerungsmulde) zu errichten. Innerhalb dieses Zaunes sind Tore unzulässig.

II. Hinweise

1. Grundwasser

Jegliche Grundwasserentnahme bedarf der Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf.

2. Grundwasser / Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet Itter-Himmelgeist. Der Polder verfügt derzeit über keinen bzw. keinen ausreichenden Hochwasserschutz bis zum Bemessungshochwasser.
Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für das Bemessungshochwasser (BHQ2004) im Poldergebiet Itter-Himmelgeist plant die Stadt Düsseldorf, Stadtentwässerungsbetrieb, Hochwasserschutzmaßnahmen in verschiedenen Planungsabschnitten. Erst nach der Realisierung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ist eine Hochwassersicherheit bis zum Bemessungshochwasser sichergestellt.
Des Weiteren wird daraif hingewiesen, dass gemäß den von der Bezirksregierung Düsseldorf erstellten Hochwassergefahrenkarten die gesamte Fläche des Bebauungsplanes bei einem Extremereignis am Rhein (1000-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) überflutet werden würde. Ebenso würde bereits bei einem Hochwasserereignis mit der Eintrittswahrscheinlichkeit HQ100 bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen (hier Rheindeich) die Fläche des Plangebiets überflutet werden.
Auf das Erfordernis entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahrenabwendung und zum Grundwasserschutz bei hohen Wasser- und Grundwasserständen wird hingewiesen.

3. Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 12.4 und 12.5 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008, auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

4. Standorte für Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte können in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten angemessen verschoben werden.

5. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.
Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

6. Löschwasserversorgung

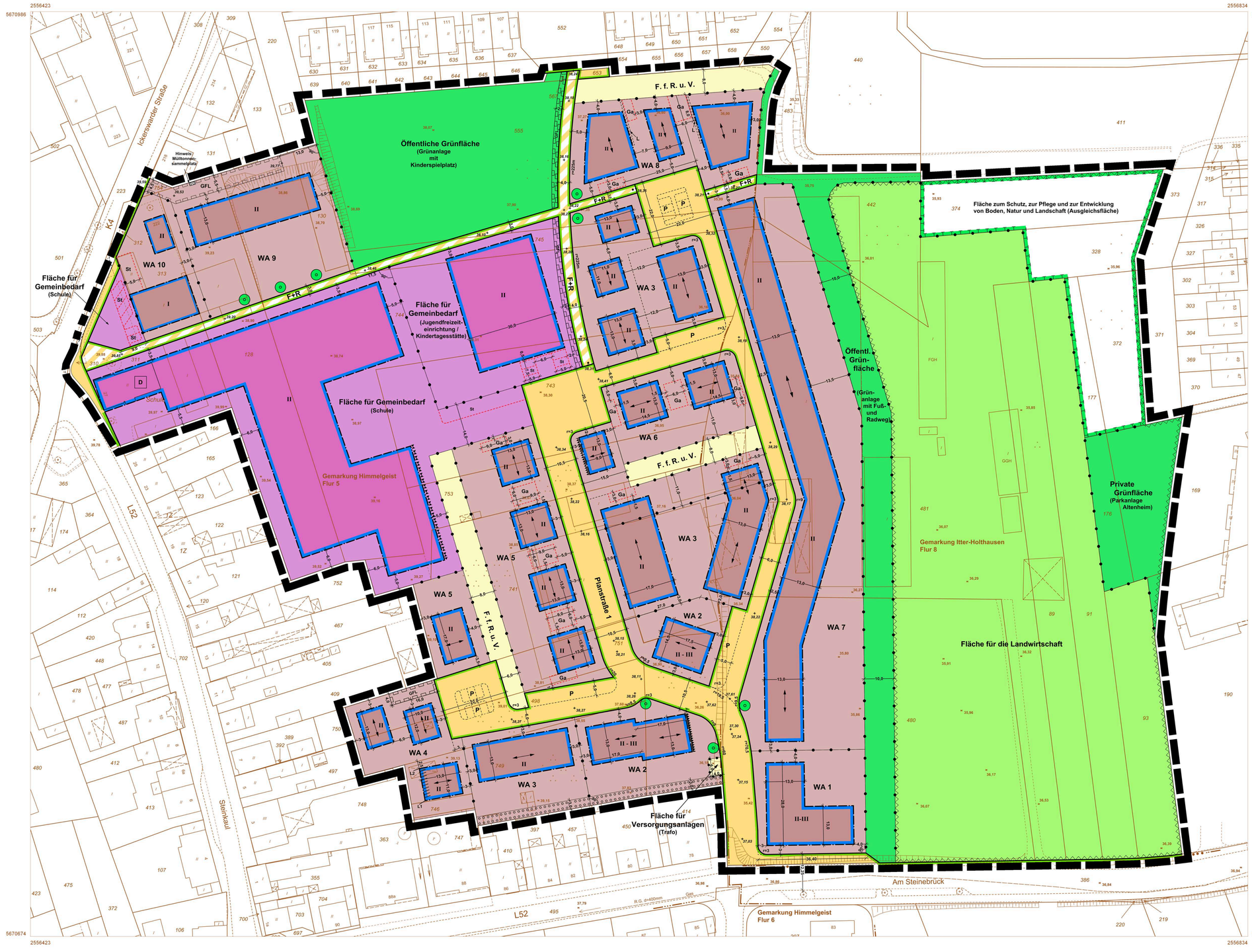
Vor Stellung des Bauantrages ist mit den Stadtwerken Düsseldorf AG objektbezogen die Sicherstellung des Grundschutzes zu klären.

7. Kampfmittel

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.

III. Bisheriges 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:
- 5770/08 Durchführungsplan,
- 5670/18,
- 5670/19,
- WA 15 des Bebauungsplans (Text) zur Ausweisung von Baugebieten in der Landeshauptstadt Düsseldorf für den Stadtbezirk 9.



	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8	WA 9	WA 10
Bauweise	g	o	ED	E	ED	ED	ED	ED	ED	o
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
WH	6,0 - 6,7 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m	≤ 6,5 m
FH ≤	13,5 m	12,5 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m	11,0 m

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Juli 2014 — Projektion: Gauß-Krüger Zone 2

Kreisgrenze (Stadtgrenze); Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; Gebäudegrenze; Mauer, Zaun, Borthkante usw.; Bundesstraße mit Nummer B 226; Landstraße mit Nummer L 228; Kreisstraße mit Nummer K 7; Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 21; Wirtschafts- und Industriegebäude X; Garage G; Foliengewächshaus FGH; Glasgewächshaus GGH; Arkade, Durchfahrt, offene Halle; Baum; Geländehöhe in m ü. NN 28,13

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedl. Nutzung; 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)
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; Kerngebiet MK MK; Gewerbegebiet GE GE; Industriegebiet GI GI; Sondergebiet SO SO

MASS DER BAUL. 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; Wandhöhe WH; Firsthöhe FH

BAUWEISE
offene Bauweise o; geschlossene Bauweise g; nur Einzelhäuser zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von bis zu 21m

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B.; Garagen (Ga); Tiefgarage (TGa); Gemeinschaftsgarage (GGa); Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung; als Parkplatz vorgesehen P; Garagengeschoss Gg; Oberkante über OK; Straßenhöhe (geplant) + 38,91 in Meter über NN; Firstrichtung; Satteldach SD; Flachdach FD; Dachneigung Dn; Pultdach PD; Einfriedungsmauer erf. zul.; ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW); Fläche für den Gemeinbedarf F.f.G.; Bauwasserstand; Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut LH; Lichte Höhe; Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. Gas = Gasleitung; oberirdisch; unterirdisch; Hinweis: Mülltonnensammelplatz CS; zu erhaltende Bäume; anzupflanzende Bäume; Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 11.1 der textlichen Festsetzung L1 L2 L3; 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 der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB); Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) D; Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) F.f.R.u.V.; Baugrenzen, in deren seitlichen Abstandflächen gemäß Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen Garagen unzulässig sind; Baugrenzen mit verringerten Abstandsflächen gemäß Nr. 6 der textlichen Festsetzungen; Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB); Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB); Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); Fläche für Versorgungsanlagen z.B. Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB); Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB); Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg F+R (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Angefertigt: Düsseldorf, den 02.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 06.03.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
61/12 - B - 5670/022 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 06.03.2008 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 14.05.2008.
61/12 - B - 5670/022 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2009 beschlossen, seinen am 06.03.2008 gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 5670/022 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2015 beschlossen, seinen am 04.02.2009 gefassten und am 10.03.2011 geänderten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 12.02.2015 gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 23 vom 06.06.2015 in der Zeit vom 16.06.2015 bis einschließlich 16.07.2015 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) V. m. § 4a (3) BauGB mit dem Entwurf und seiner Begründung für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 02.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 01.11.2016 dem geänderten Bebauungsplan für die erneute öffentliche Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 03.11.2016
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 45 vom 11.11.2016 in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 22.12.2016 erneut öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 02.02.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 06.04.2017
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 06.04.2017 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 13.04.2017 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 19 vom 23.04.2017 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 09/006 Düsseldorf, den 02.05.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 09/006
(alt: 5670/022)

Am Scheitenwege-Süd

Maßstab 1:500
0 10 20 30 40 50 60 Meter