Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S.2193), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA8 (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- **Wohngebäude,**
- **die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltung.**

Unzulässig sind
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.**

2. Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA7 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch notwendige Feuerwehraufstellflächen, notwendige Feuerwehrzufahrten und notwendige oberirdische Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese aus folgenden teildurchlässigen Materialien gemäß DIN 1986-100 (Dezember 2016), Tabelle 9 Nr. 2 hergestellt werden: lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine oder Rasengittersteine.

3. Zahl der Vollgeschosse / Geschossfläche (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA6 und WA7 ist abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m § 18 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage im Bereich der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind im Bereich der in der Planzeichnung

- mit IV Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer Höhe von 53,5 m über NHN auf die festgesetzten Baulinien zubauen. Oberhalb von 53,5 m über NHN dürfen Gebäudefassaden und sonstige Gebäudeteile von den festgesetzten Baulinien zurückspringen.

- mit V Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer Höhe von 56,5 m über NHN auf die festgesetzten Baulinien zubauen. Oberhalb von 56,5 m über NHN dürfen Gebäudefassaden und sonstige Gebäudeteile von den festgesetzten Baulinien zurückspringen.

4.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 61,5 m über NHN.

4.4 Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade.

4.5 Technikaufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m, durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

5.2 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m und in Summe auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschreiten.

Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m und in Summe auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Bei Auskragung von untergeordneten Bauteilen in den öffentlichen Straßenraum ist eine lichte Höhe von 2,5 m zu gewährleisten.

5.3 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind inkl. Einhausung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter öffentlichen Verkehrsflächen sind Tiefgaragen unzulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA6 ist für die Ermittlung der Abstandflächentiefen im Bereich der festgesetzten Baulinien 0,4 H anzusetzen. Dies gilt auch für Rücksprünge im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 und untergeordnete Bauteile im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 5.2.

7. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind oberirdische Stellplätze allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sind oberirdische Stellplätze nur im Bereich der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

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

8.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 214, 215, 216, 218 der Flur 4 und 678 der Flur 5 und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken ist nicht zulässig.

10. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

10.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

10.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.

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

10.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1 nicht unterschritten wird.

10.1.4 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 58-63 dB(A) tags gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1.

10.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.1.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

10.3 Bei Tiefgaragen ist im Falle von mechanischen, ebenerdigen Abluftanlagen um Lüftungsschächte ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe von geeigneter Bepflanzung wie bspw. Feuerdorn oder Berberitzen).

Der Abstand zwischen diesen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.

Innerhalb von Spielplätzen/ Spielbereichen sowie innerhalb eines Abstandes von 2 m sind mechanische, ebenerdige Abluftanlagen um Lüftungsschächte unzulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

11.2 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche St A ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe) in eine offene Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenvorschlagsliste 1 ist zu beachten.

11.3 Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 sind je 200 m² nicht überbaute und nicht der Erschließung dienenden Flächen ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die im Rahmen der Begrünung von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (siehe Festsetzung 11.2) sowie in den entsprechenden Grundstücksflächen bereits vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Die Pflanzenvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA8 sind je 300 m² nicht überbaute und nicht der Erschließung dienenden Flächen je ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Bereits in den entsprechenden Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Die Pflanzenvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

11.4 Begrünung von Tiefgaragen

In den in der Planzeichnung mit P1, P2 und P3 festgesetzten Flächen sind Tiefgaragen sofern sie nicht überbaut werden, außer im Bereich von Zuwegungen und Zufahrten, mindestens mit einer wie nachfolgend festgesetzten Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

P1 mindestens 1,0 m Substrat
P2 mindestens 1,2 m Substrat
P3 mindestens 1,5 m Substrat

Im Bereich von Baumstandorten muss die Stärke des Substrates mindestens 1,3 m betragen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweise).

11.5 Begrünung von Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

11.6 Einfriedungen

Zur Einfriedung von Privatgärten mit Heckenpflanzungen und / oder Kletterpflanzen sind die Pflanzenvorschlagsliste 3 für Hecken und die Pflanzenvorschlagsliste 4 für Kletterpflanzen zu beachten.

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

12.1 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäude zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzenvorschlagslisten 2 und 3) einzufassen.

12.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,5 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o.g., jeweils maximalen Höhe (Mauern und Zäune in Summe 1,0 m, Mauern und Hecken in Summe 1,5 m) zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Die Bestimmungen des § 12 LuftVG sind zu beachten.

III. Hinweise

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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

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

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragen überdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008 (Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn).

Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1

Feld-Ahorn	**Acer campestre „Elsrijk"**
Spitz-Ahorn	**Acer platanoides „Columnare"**
Pyramiden-Hainbuche	**Carpinus betulus „Frans Fontaine"**
Blumen-Esche	**Fraxinus ornus**
Amberbaum	**Liquidambar styraciflua**
Gefüllte Vogel-Kirsche	**Prunus avium `Plena`**
Ulme `New Horizon`	**Ulmus `New Horizon`**

Pflanzenvorschlagsliste 2

Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	**Acer campestre**
Rot-Ahorn	**Acer rubrum**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Pflaumenblättriger Weißdorn	**Crataegus prunifolia „Splendens"**
Gold-Gleditschie	**Gleditsia triacanthos „Sunburst"**
Blasenbaum	**Koelreuteria paniculata**
Amberbaum	**Liquidambar styraciflua**
Kobushi-Magnolie	**Magnolia kobus**
Zier-Apfel	**Malus tschonoskii**
Gefüllte Vogel-Kirsche	**Prunus avium `Plena`**
Trauben-Kirsche	**Prunus padus „Tiefurt"**
Scharlach-Kirsche	**Prunus sargentii "Accolade"**
Mahagoni-Kirsche	**Prunus serrulata „Kanzan"**
Eberesche	**Sorbus aucuparia**
Mehlbeere	**Sobus aria "Magnifica"**
Oxelbeere	**Sorbus intermedia „Brouwers"**
Schnurbaum	**Sophora japonica 'Regent'**

Sträucher

Gewöhnliche Felsenbirne	**Amelanchier ovalis**
Kornelkirsche	**Cornus mas**
Hartriegel	**Cornus sanguinea**
Haselnuss	**Corylus avellana**
Weißdorn	**Crataegus monogyna**
Liguster	**Ligustrum vulgare**
Heckenkirsche	**Lonicera xylosteum**

Pflanzenvorschlagsliste 3

Schnitthecken

Rotbuche	**Fagus sylvatica**
Hainbuche	**Carpinus betulus**
Liguster	**Ligustrum vulgare**

Pflanzenvorschlagsliste 4

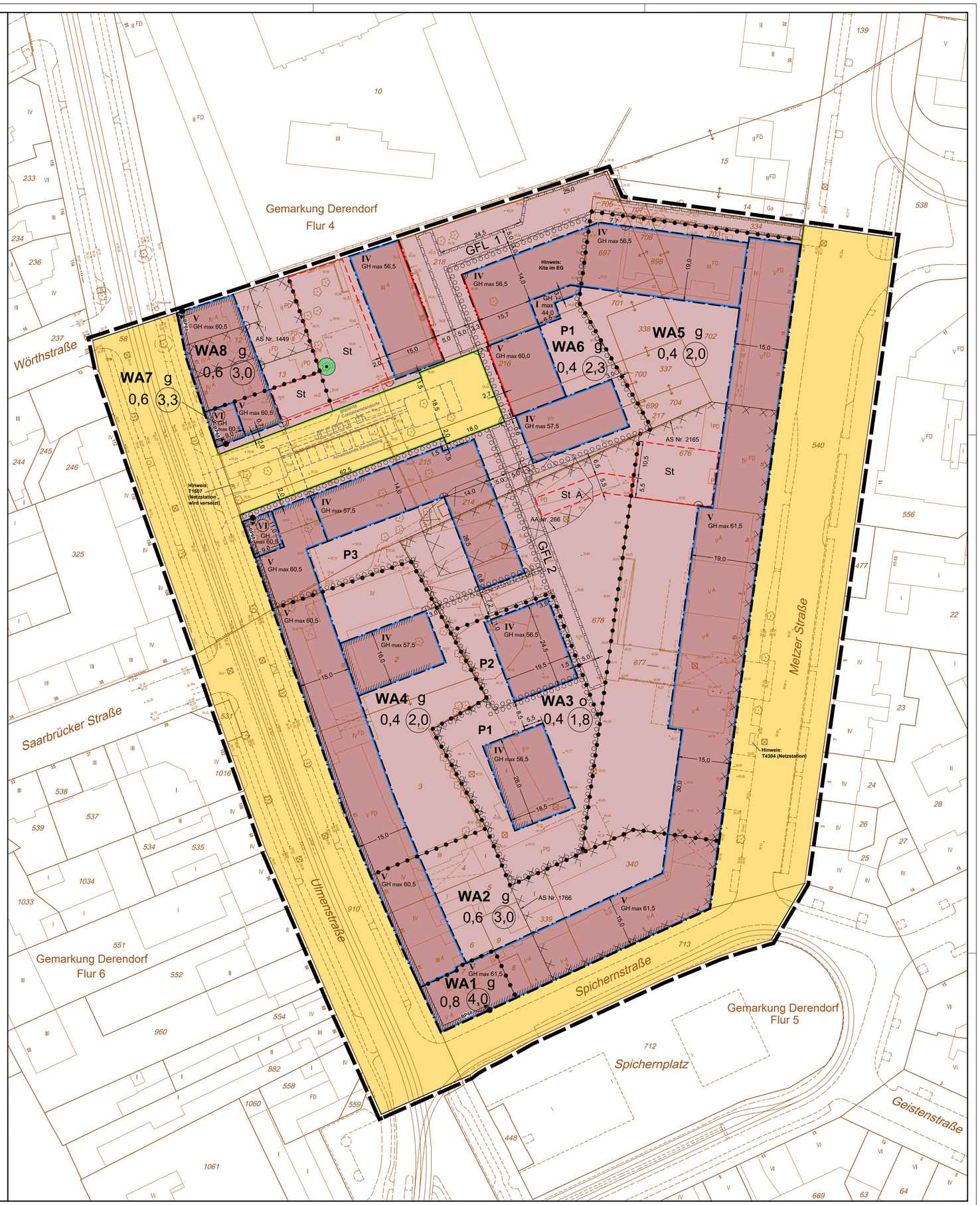
Rank-/Kletterpflanzen

Waldrebe	**Clematis in Sorten**
Efeu	**Hedera helix**
Kletterhortensie	**Hydrangea petiolaris**
Geißblatt	**Lonicera in Sorten**
Wilder Wein	**Parthenocissus tricuspidata**

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

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

- **Bebauungsplan 5579 /04**
- **Fluchtlinienplan 5479/10**
- **Fluchtlinienplan 5479/06**
- **Durchführungsplan 5479/21**
- **Durchführungsplan 5479/25**
- **Bebauungsplan 5479/32**



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage: September 2014 — Koordinatensystem: ETRS489/ UTM 32N

- Kreisgrenze (Stadtgrenze)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudegrenze
- Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)
- Bundesstraße mit Nummer — B 326
- Landstraße mit Nummer — L 228
- Kreisstraße mit Nummer — K 7
- Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer — III 31
- Arkarde, Durchfahrt, offene Halle
- Baum
- Kanaldeckel
- Geländehöhe in Meter über NHN Höhensystem 160 (NHN) — • 39,66

BEGRENZUNGSLINIEN

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

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden und mit größerer Strichstärke gezeichnet.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

	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
Urbane Gebiete	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
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. 8,4
- Gebäudehöhe — GH
- Mindestwandhöhe — bezogen auf Meter über NHN — WH min.
- Maximale Wandhöhe — WH max.

BAUWEISE

- offene Bauweise — o
- geschlossene Bauweise — g
- abweichende Bauweise — a
- nur Einzelhäuser zulässig — E
- nur Doppelhäuser zulässig — D
- Oberkante über — OK
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
- nur Hausgruppen zulässig — H

- Flächen für oberirdische Stellplätze (St) — z.B. St
- Garagen (Ga)
- Tiefgarage (TGa) — P
- Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
- als Parkplatz vorgesehen
- Garagengeschoss — Gg
- Oberkante über — OK
- Straßenhöhe über NHN — 33,21
- Außenkante Tiefgarage — AK TGa
- Einfriedungsmauer — erf.
- ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) — zul.

- Firstrichtung
- Satteldach — SD
- Flachdach — FD
- Dachneigung — Dn
- Pultdach — PD
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen — GFL / GF

SONSTIGES

- Straßenverkehrsflächen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. Nr. 11.4 der textl. Festsetzungen, z.B. P1
- Geh(G)-, Fahr(F)- und Leitungs(L)- recht — GFL
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Hier: Altstandorte
- Nummer der Altstandorte — AS Nr.
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Hier: Altablagerungen
- Nummer der Altablagerungen — AA Nr.
- Kennzeichnung der Fassadenbereiche mit folgenden Signaturen:
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.1.2 der textl. Festsetzungen: Baugrenze mit Beurteilungspegeln (gemäß DIN 18005-1:Juli 2002) >= 63 dB(A) tags und/ oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.1.1, Nr. 10.1.2 und Nr. 10.1.3 der textl. Festsetzungen: Baugrenze mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

ÖbVI Austerschmidt-Dieper - Bayenstraße 65 - 50678 Köln

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ____ die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ____ nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am ____

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ____ gefassten Beschluss zu ändern.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ____ dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ____ vom ____ bis ____ öffentlich in der Zeit vom ____ einschließlich ausgelegen.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ____ den Änderungen und Ergänzungen und erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 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 - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB heute als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom ____ und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom ____ im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. ____ vom ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 01/010
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/010

- Ulmer Höh' - Südteil -

Maßstab 1:500

0 20 40 60 80