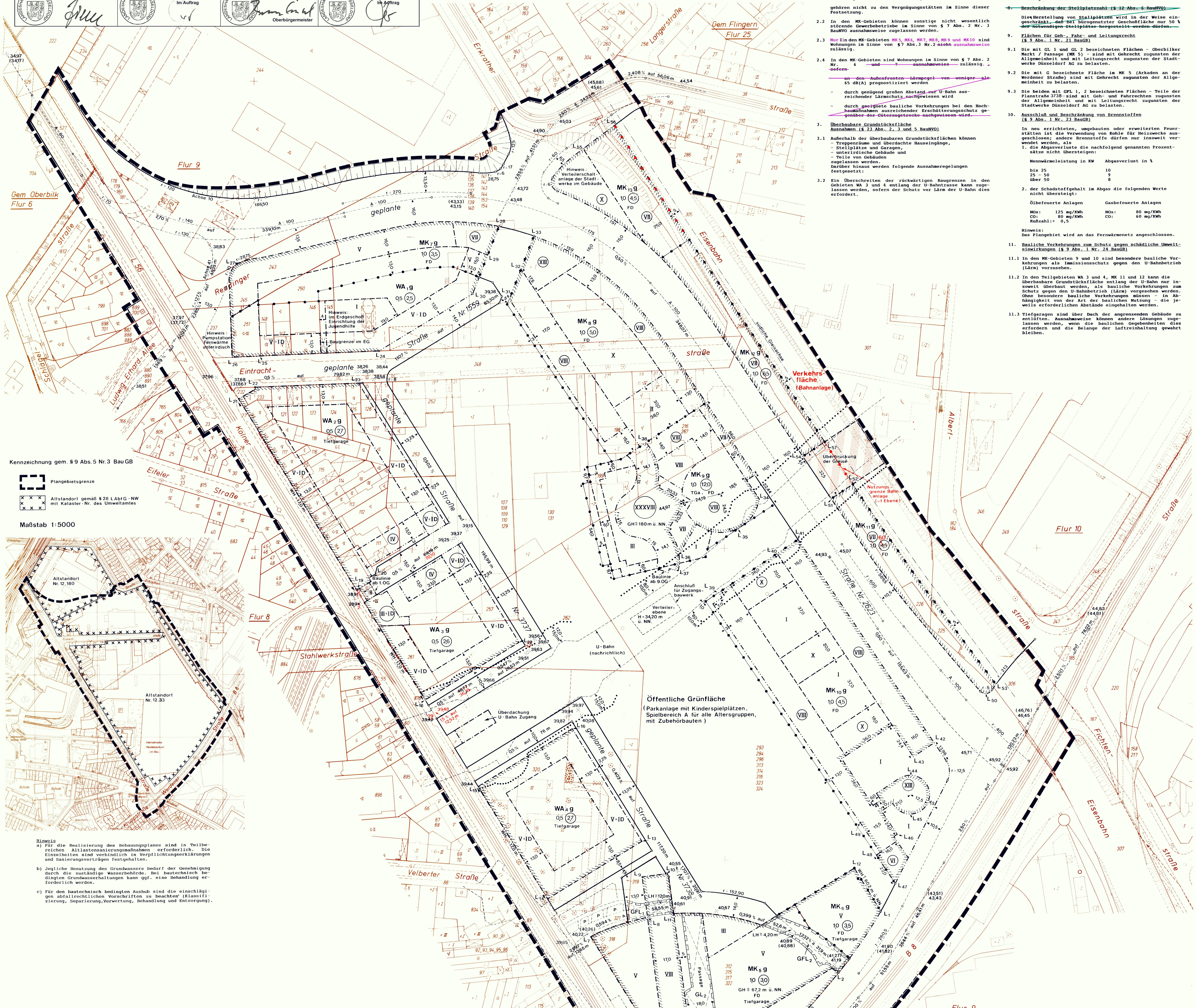
Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit dem Original wird hiermit bescheinigt:

Düsseldorf, den 30.08.2016

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den 30.08.2016 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit seiner Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 37 vom 17.09.2016 in der Zeit vom 27.09.2016 bis einschließlich 31.10.2016 bezüglich ~~aufgrund~~ der violetten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen. 61/12 - B - 5676/49 Düsseldorf, den 02.11.2016 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der violetten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen. 61/12 - B - 5676/49 Düsseldorf, den 13.07.2017 Oberbürgermeister	Der Beschluss des Rates vom 13.07.2017 und die öffenliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 01.08.2017 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 31/32 vom 12.08.2017 gemäß § 10(3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. 61/12 - B - 5676/49 Düsseldorf, den 14.08.2017 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag



I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 in Verb. mit § 1 BauNVO)

1.1 In den WA-Gebieten sind gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 In den WA-Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

1.3 Ausschluß von Ausnahmen

In den WA-Gebieten sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Gliederung der MK-Gebiete (§ 7 in Verb. mit § 1 BauNVO)

2.1 In den MK-Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten, Bordelle und Einzelhandelsbetriebe, die Waren zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
4. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweis:

Einrichtungen wie

1. Kabaretts, Varietés u. ä. Anlagen
2. Bowlingbahnen, Kegelbahnen
3. Lichtspieltheater
4. Tanzlokale, Discotheken
5. Schankwirtschaften mit regelmäßigen Musikaufführungen und Tanzveranstaltungen

gehören nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzung.

2.2 In den MK-Gebieten können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Nur ~~I~~in den MK-Gebieten MK 5, MK6, MK7, MK8, MK9 und MK10 sind Wohnungen im Sinne von §7 Abs.3 Nr.2 ~~nicht~~ ausnahmsweise zulässig.

2.4 In den MK-Gebieten sind Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 ~~und 7 ausnahmsweise~~ zulässig. ~~, sofern~~

- ~~an den Außenfronten Lärmpegel von weniger als 65 dB(A) prognostiziert werden~~
- ~~durch genügend großen Abstand zur U-Bahn ausreichender Lärmschutz nachgewiesen wird~~
- ~~durch geeignete bauliche Vorkehrungen bei den Hochbaumaßnahmen ausreichender Erschütterungsschutz gegenüber der Güterzugstrecke nachgewiesen wird.~~

3. Überbaubare Grundstücksfläche Ausnahmen (§ 23 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können
- Treppenräume und überdachte Hauseingänge,
- Stellplätze und Garagen,
- unterirdische Gebäude und
- Teile von Gebäuden

zugelassen werden.
Darüber hinaus werden folgende Ausnahmeregelungen festgesetzt:

3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen in den Gebieten WA 3 und 4 entlang der U-Bahntrasse kann zugelassen werden, sofern der Schutz vor Lärm der U-Bahn dies erfordert.

3.3 In den MK-Gebieten kann ein Zurücktreten von den Baulinien zur gestalterischen Untergliederung der Gebäudeflucht ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Geschlossenheit der Gesamtbauflucht entlang der festgesetzten Baulinie nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis:
Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, daß u.a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig. Die übrigen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

5. Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 1,0 erhöht werden.

6. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten MK 8, 9 und 10 können von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden; die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf nicht überschritten werden.

7. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze sind in den Teilgebieten WA 2, 3, 4, MK 5 und 6 unterirdisch (Tiefgaragen), in den übrigen Teilgebieten unterirdisch oder in sonstigen Geschossen herzustellen. Die Bestimmungen der textl. Festsetzung 3.1 bleiben unberührt.

~~8. Beschränkung der Stellplatzzahl (§ 12 Abs. 6 BauNVO)~~

~~Die Herstellung von Stellplätzen wird in der Weise eingeschränkt, daß bei bürogenutzter Geschoßfläche nur 50 % der notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen.~~

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

9.1 Die mit GL 1 und GL 2 bezeichneten Flächen - Oberbilker Markt / Passage (MK 5) - sind mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu belasten.

9.2 Die mit G bezeichnete Fläche im MK 5 (Arkaden an der Werdener Straße) sind mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9.3 Die beiden mit GFL 1, 2 bezeichneten Flächen - Teile der Planstraße 3738 - sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Düsseldorf AG zu belasten.

10. Ausschluß und Beschränkung von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerstätten ist die Verwendung von Kohle für Heizzwecke ausgeschlossen; andere Brennstoffe dürfen nur insoweit verwendet werden, als
1. die Abgasverluste die nachfolgend genannten Prozentsätze nicht übersteigen:

Nennwärmeleistung in KW	Abgasverlust in %
bis 25	10
25 - 50	9
über 50	8

2. der Schadstoffgehalt im Abgas die folgenden Werte nicht übersteigt:

Ölbefeuerte Anlagen		Gasbefeuerte Anlagen	
NOx:	125 mg/KWh	NOx:	80 mg/KWh
CO:	80 mg/KWh	CO:	60 mg/KWh
Rußzahl:<	0,5		

Hinweis:
Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

11. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 In den MK-Gebieten 9 und 10 sind besondere bauliche Vorkehrungen als Immissionsschutz gegen den U-Bahnbetrieb (Lärm) vorzusehen.

11.2 In den Teilgebieten WA 3 und 4, MK 11 und 12 kann die überbaubare Grundstücksfläche entlang der U-Bahn nur insoweit überbaut werden, als bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen den U-Bahnbetrieb (Lärm) vorgesehen werden. Ohne besondere bauliche Vorkehrungen müssen - in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung - die jeweils erforderlichen Abstände eingehalten werden.

11.3 Tiefgaragen sind über Dach der angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können andere Lösungen zugelassen werden, wenn die baulichen Gegebenheiten dies erfordern und die Belange der Luftreinhaltung gewahrt bleiben.

11.4 An den durch Numerierung und Schrägschraffur(////) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmpunkten L ... - L ... folgende Schalldämmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R'w,res des Außenbauteils Wohnräume dB	Büroräume dB
L 1 - L 2	71 - 75	V	45	40
L 2 - L 4	71 - 75	V	45	40
L 2 - L 3 (ab 3. OG)	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	71 - 75	V	45	40
L 3 - L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 - L 6	71 - 75	V	45	40
L 5 - L11 (ab 5. OG)	61 - 65	III	35	30
L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
L 6 - L 8 (ab 5. OG)	61 - 65	III	35	30
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 - L 9	61 - 65	III	35	30
L 9 - 110	61 - 65	III	35	30
L10 - L11	61 - 65	III	35	30
L11 - L12	61 - 65	III	35	30
L12 - L 1	71 - 75	V	45	40
L13 - L14	66 - 70	IV	40	35
L14 - L15	76 - 80	VI	50	45
L15 - L16	66 - 70	IV	40	35
L17 - L18	66 - 70	IV	40	35
L18 - L19	76 - 80	VI	50	45
L19 - L20 (ab 3. OG)	61 - 65	III	35	30
L19 - L21	76 - 80	VI	50	45
L21 - L22	71 - 75	V	45	40
L22 - L23	61 - 65	III	35	30
L24 - L25	61 - 65	III	35	30
L25 - L26	66 - 70	IV	40	35
L26 - L27	71 - 75	V	45	40
L27 - L28	76 - 80	VI	50	45
L28 - L29	71 - 75	V	45	40
L29 - L30	66 - 70	IV	40	35
L31 - L32	66 - 70	IV	40	35
L32 - L33	71 - 75	V	45	40
L33 - L34	76 - 80	VI	50	45
L34 - L35	71 - 75	V	45	40
L35 - L36	66 - 70	IV	40	35
L36 - L37	66 - 70	IV	40	35
L36 - L38 (ab 19. OG)	61 - 65	III	35	30
L39 - L40	66 - 70	IV	40	35
L40 - L41	71 - 75	V	45	40
L41 - L42	76 - 80	VI	50	45
L42 - L43	71 - 75	V	45	40
L43 - L44	61 - 65	III	35	30
L44 - L45	71 - 75	V	45	40
L45 - L46	66 - 70	IV	40	35
L46 - L47	71 - 75	V	45	40
L47 - L48	66 - 70	IV	40	35
L48 - L49	61 - 65	III	35	30
L50 - L51	76 - 80	VI	50	45
L51 - L52	71 - 75	V	45	40
L52 - L53	66 - 70	IV	40	35
L53 - L50	71 - 75	V	45	40
L54 - L55	76 - 80	VI	50	45
L55 - L56	66 - 70	IV	40	35
L56 - L57	66 - 70	IV	40	35
L57 - L54	71 - 75	V	45	40

(Vgl. DIN 4109, November 89, Tab. 8)

b) Für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume ist bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

c) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

e) Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.

f) Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

11.5 In den Mk-Gebieten 11 bis 13 sind bei der Gründung und Ausbildung der Hochbaukonstruktion besondere Vorkehrungen als Immissionsschutz gegen Erschütterungseinwirkungen aus den angrenzenden Bahngleisen vorzusehen.

Hinweis:
Ausreichender Immissionsschutz in den MK-Gebieten 11 - 13 kann nur durch den Einbau eines Masse-Feder-Systems unter den Bahngleisen erzielt werden.

11.6 In den MK-Gebieten 11 - 13 sind die bahnzugewandten Gebäudefassaden hochschallabsorbierend auszuführen, um Reflexionen und eine damit verbundene Erhöhung der Lärmbelastung an der Wohnnutzung östlich der Bahnanlage zu verhindern.

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

12.1 Die Decken von Unterflurgaragen sind - soweit sie nicht von sonst zulässigen baulichen Anlagen überdeckt werden - mit standortgerechten bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern dauerhaft zu begrünen; mindestens je 40 Stellplätze, die innerhalb der Baugebiete liegen und nicht von sonstigen baulichen Anlagen überdeckt sind, ist ein standortgerechter Großbaum zu pflanzen.

Als Stammumfang sind mind. 25 cm vorzusehen. Je Baum muß eine unversiegelte, durchwurzelbare Fläche von 16 qm (Baumscheibe) zur Verfügung stehen.

Hinweis:
Der Erdauftrag zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung muß mindestens betragen für
- Rasenflächen 0,50 m
- Sträucher 0,70 m
- Bäume 1,50 m

12.2 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Untergeordnete Flächen zur Überdachung technischer Einrichtungen oberhalb des obersten Vollgeschosses (z.B. Aufzugsanlagen) müssen nicht begrünt werden.
Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn aus baulich-konstruktiven Erfordernissen oder wegen zwingend anderer Nutzungsanforderungen eine Dachbegrünung nicht möglich ist.
Diese Festsetzung gilt nicht für den Hochhausturm im MK 9.

12.3 Die begrünbaren Fassadenteile von Gebäuden in den WA-Gebieten sind mindestens zu 25 % zu begrünen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die an die Verkehrsfläche der Planstraße 2623 angrenzenden Grundstücke werden in der zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Tiefe als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt.

14. Bezugsebene für die Anzahl der Geschosse (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich in den Teilgebieten WA 1 bis 4 und Mk 5 und 11 bis 13 jeweils auf die Höhenlage derjenigen öffentlichen Straße, die das betreffende Gebäude erschließt, in den Teilgebieten MK 6 bis 10 auf die Höhenlage 40,50 m ü. NN.

15. Gestaltung der baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 81 BauONW)

15.1 Dächer in den WA-Gebieten sind als Satteldächer mit einer Neigung von ca. 45° auszuführen. Ausnahmsweise können Mansarddächer zugelassen werden.

15.2 Dächer in den MK-Gebieten sind als Flachdächer herzustellen.

15.3 Die begrenzenden Bauteile von Geschossen oder Teilen von Geschossen, die als Garagen genutzt werden, dürfen nicht in der Außenfassade liegen, soweit diese von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind.
Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der die Garagenfläche abschließende Fassadenanteil geringfügig ist und die Fassadengestaltung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

15.4 In den Gebieten WA 2, 3 und 4 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen hinter der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bebauung gärtnerisch zu gestalten. Die Versiegelung ist auf den erforderlichen Mindestumfang (z.B. notwendige Zugänge/Zufahrten zu den Gebäuden, Stellflächen für Fahrräder, Mülltonnen u. ä.) zu beschränken.

II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Belastete Böden

a) Für die Realisierung des Bebauungsplanes sind in Teilbereichen Altlastensanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Einzelheiten sind verbindlich in Verpflichtungserklärungen und Sanierungsverträgen festgehalten.

b) Jegliche Benutzung des Grundwassers bedarf der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Bei bautechnisch bedingten Grundwasserhaltungen kann ggf. eine Behandlung erforderlich werden.

c) Für den bautechnisch bedingten Aushub sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten (Klassifizierung, Separierung, Verwertung, Behandlung und Entsorgung).

III. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich (§ 12 Luftverkehrsgesetz, LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar unterhalb der Anfluggrundlinie des Anflugsektors 33 der Start- und landebahn 15/33.

Bei einem Abstand von ca. 6 000 m vom Sektorbeginn beträgt gemäß § 12 LuftVG die zustimmungsfreie Höhe 120 m ü. NN. Bei einem Abstand von ca. 6 900 m vom Sektorbeginn beträgt gemäß Richtlinien des BMV vom 19.08.1971 die zulässige Höhe 136 m ü. NN.

IV Hinweise

1. Hörfunk- und Fernsehempfang im Bereich von Hochhäusern

Hochhausbauten mit einer Bauhöhe von mehr als 22 m über Straßenniveau können den Hörfunk- und Fernsehempfang in der Nachbarschaft stören. Zum Schutz der Hörfunk- und Fernsehversorgung kann den Teilnehmern, deren Empfang durch die Errichtung eines Hochhausgebäudes gestört wird, gestattet werden, ihr Empfangsgerät an die Antennenanlage des verursachenden Hochhauses anzuschließen oder, falls dieses keine eigene Empfangsantennenanlage unterhält, zugestanden werden, eine eigene Anlage auf dem fremden Hochhausgebäude zu errichten.

Der WDR, Abteilung Senderbetriebstechnik und das Fernmeldeamt 2, Abteilung FuS, können auf der Grundlage von Bauanträgen mit Materialangaben die zu erwartenden Hörfunk- und Fernsehstörungen abschätzen und beratend tätig werden.

2. Hochbauplanung entlang der Bahnanlage

Im Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben in den Teilgebieten MK 11 - 13 sind die Belange des Güterzugverkehrs im Einzelfall mit der Deutschen Bundesbahn abzustimmen.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler (§§ 15 und 16 DSchG NW) wird hingewiesen.

V. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben~~, und zwar auf Dauer auch dann, wenn dieser Bebauungsplan unwirksam sein sollte~~. Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:

Nr. 5576/27; 5676/21,31 (Fluchtlinienpläne)
Nr. 5576/53 (Durchführungsplan)
Nr. 5576/77; 5676/41

Der Bebauungsplan Nr. 5676/54 U-Bahn Kölner Straße / Oberbilker Markt soll nicht aufgehoben werden.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.06.2000 gem. § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung der Änderung in grüner Farbe beschlossen und der Änderung und ihrer Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB zugestimmt. 61/12-B-5676/49 Düsseldorf, 23.06.2000 Der Oberbürgermeister Planungsamt Im Auftrag	Die Änderung dieses Planes in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr 32/33 vom 19.8.00 in der Zeit vom 29.8.00 bis einschließlich 29.09.2000 öffentlich ausgelegen. 61/12-B-5676/49 Düsseldorf, 02.10.2000 Der Oberbürgermeister Planungsamt Im Auftrag
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 (BauGB) entsprechend den grünen Eintragungen zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. 61/12-B- Düsseldorf, Oberbürgermeister	Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Bebauungsplanes in grüner Farbe mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. 61/12-B- Düsseldorf, Der Oberbürgermeister Planungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan

Maßstab 1:1000

Gemarkung **Oberbilk**

Flur 6,8,9,10 Plan Nr. **5676 49**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), und § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV.NW.S. 419,532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.1988 (GV.NW.S. 319)
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. 2077 - 2083
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Januar 1992

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze	Wirtschafts - u. Industrie gebäude
Flurgrenze	Garage
Flurstücksgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Gebäudegrenze	Baum
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	
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 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. 127)

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	III
zwingend	z.B.	(III)
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	(1,0)
Baumassenzahl	z.B.	9,0
Gebäudehöhe		GH

BAUWEISE

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

SONSTIGES

- Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen, z.B. Ga
- entsprechend der jeweiligen Beschriftung
- Garagengeschoß Gg
- Oberkante über OK
- Straßenhöhe über NN 33,21
- Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.
- Firstrichtung
- Satteldach SD
- Flachdach FD
- als Parkplatz vorgesehen P
- Vollgeschoß als Dachgeschoß zu gestalten (§ 81 Abs. 1 BauO NW) ID
- Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 81 BauO NW) erf. / zul.
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) B.f.G.
- Dachneigung Dn
- Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut
- Lichte Höhe LH
- Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- u. Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung
- Hinweis: Mülltonnenstandplatz
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf Gehweganschnitt oder NN. WH / FH
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen GFL 1
- Fläche für Geh- und Leitungsrecht gem. Nr. 9.2 der textl. Festsetzungen GL 1
- Fläche für Gehrecht gem. Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen G
- Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 11. 4 a der textl. Festsetzungen L 1, 2, 3 usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte
- Grenze des U-Bahn-Lärmschutzbereiches
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)

Angefertigt: Düsseldorf, den 05.01.1993 Der Oberstadtdirektor Planungsamt Im Auftrag Der Oberstadtdirektor Vermessungs - u. Katasteramt Im Auftrag	Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 28.01.93 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden. 60-22-B-5676/49 Düsseldorf, den 29.01.1993 Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 5 vom 06.02.1993 in der Zeit vom 16.02.93 bis einschließlich 18.03.93 öffentlich ausgelegen. 60-22-B-5676/49 Düsseldorf, den 19.03.1993 Der Oberstadtdirektor Vermessungs - u. Katasteramt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat heute die roten Änderungen und Ergänzungen beschlossen. 60-22-B-5676/49 Düsseldorf, den 16.09.1993 Der Oberstadtdirektor Bauverwaltungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen. 60-22-B- Düsseldorf, den Der Oberstadtdirektor Vermessungs - u. Katasteramt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat diesen Plan gemäß § 10 BauGB heute als Satzung beschlossen. 60-22-B-5676/49 Düsseldorf, den 16.09.1993 Oberbürgermeister	Dieser Plan hat mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB vorgelegen. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht. Düsseldorf, den 15.12.1993 Der Regierungspräsident Im Auftrag	Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) BauGB heute genehmigt worden. Düsseldorf, den Der Regierungspräsident Im Auftrag	Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am den in der Verfügung des Regierungspräsidenten vom gegebenen Einschränkungen und Auflagen beigetreten und hat beschlossen, diesen Plan entsprechend den blauen Eintragungen zu ändern und zu ergänzen. 60-22-B- Düsseldorf, den Oberbürgermeister

~~Die Genehmigung des Regierungspräsidenten~~/ Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 10.01.1994 heute im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 1/2 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
60-22-B-5676/49
Düsseldorf, den 15.01.1994
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag