Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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 Artikel 2 Abs. 2 Satz 2 Baurechtsmodernisierungsgesetz vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421).

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. Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB; § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur im Erdgeschoss,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten sind nur in Tiefgaragen zulässig.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 24 und Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 a BauNVO, § 2 Abs. 5 und § 89 BauO NRW)

4.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen, ihrer Ein- und Ausfahrten und der dazugehörigen Nebenanlagen sowie durch die Unterbauung mit Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 1,0 überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche der notwendigen Flächen zur Erschließung bis zu 0,7 überschritten werden.

4.2 Technikaufbauten und sonstige Aufbauten (§ 16 und 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden durch:
- Treppenräume und Fahrstuhlschächte sowie technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,50 m; sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen;
- Fahrstuhlschächte bis zu einer Höhe von 1,00 m können ausnahmsweise ohne Rücksprung von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zugelassen werden;
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,50 m; diese sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Die Grundfläche aller Aufbauten auf den Dachflächen darf in den Allgemeinen Wohngebieten 15% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

4.3 Gebäudehöhe

Die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet ist über die minimale und die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Ausnahmsweise kann in Teilbereichen von der minimalen Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die schallabschirmende Wirkung der Bebauung für die jeweils zum Innenbereich des Allgemeinen Wohngebietes orientierten Nutzungen gewährleistet ist.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
- Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen;
- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden;

Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
- überdachte Hauseingänge bis 1,50 m Tiefe;
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung;
- untergeordnete Bauteile.

Geschlossene Eingangsbauwerke können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als 1,50 m vor die Fassade vortreten und in der Höhe unterhalb der Brüstung des darüber liegenden Geschosses verbleiben. Vordächer und seitliche Abgrenzungen dürfen bis zu 1,00 m vor diese Eingangsbauwerke vortreten.
Die Eingangsbauwerke dürfen eine Länge entlang der Fassade von 10,50 m pro Eingang nicht überschreiten.

6. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist jeweils über die gesamte Längserstreckung der jeweiligen überbaubaren Fläche, entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Signatur, eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

7. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird die Mindesttiefe der Abstandflächen in den Baugebieten wie folgt reduziert:

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Tiefe der Abstandflächen generell auf 0,4 H der jeweiligen Bebauung festgesetzt.

b) Abweichend davon wird die Abstandfläche entlang und parallel der festgesetzten Baugrenzen zwischen den Punkten:
- AF1-AF1 auf 7 m;
- AF2-AF2 auf 3 m

festgesetzt.

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

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Düsseldorf zu belasten.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB)

9.1 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.

9.1.1 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP73 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 nicht zulässig.

9.1.2 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 kleiner oder gleich 62 dB(A) verfügt.

9.1.3 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 9.1 nicht unterschritten wird.

9.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 oder BP73 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 9.1 nicht unterschritten wird.

9.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 9.1 bis 9.1.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen.

9.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

a) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793 - 1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption DLa ≥ 8 dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und öffenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

b) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption DLa > 8 dB.

c) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen Nr. 9.3 a) bis 9.3 c) zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass nach den Rechen- und Beurteilungsvorschriften der TA Lärm die Immissionsrichtwerte tags und nachts durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

d) Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

10. Bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB)

Die Aufnahme der als allgemein zulässig festgesetzten oder ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen in den überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist solange unzulässig, bis die Bebauung im Bereich der abweichenden Bauweise nach Nr. 6 dieser textlichen Festsetzungen bis zu einer Höhe entsprechend der in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen als Mindestmaß (GHmin) durchgehend geschlossen erstellt worden ist. Die Bebauung muss auf der gesamten Länge mindestens als Rohbau und mit geschlossener Fassade fertiggestellt worden sein.

11. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

11.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete

a) Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

b) Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 26 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20/25 cm oder Solitärgehölze mit einer Höhe von mindestens 175 cm zu pflanzen.

c) Innerhalb der mit einem Pflanzgebot in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind mindestens 19 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20/25 cm zusätzlich zu den unter Nr. 11.1 b) genannten Baumpflanzungen zu pflanzen.

11.2 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Erschließungsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 65 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 10 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.
Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 140 cm (zuzüglich 10 cm Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe unter II. Hinweise).

11.3 Extensive Dachbegrünungen

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 Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, 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.

Das Dachbegrünungssubstrat für die extensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe unter II. Hinweise).

11.4 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

12. Private Spielflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

12.1 Größe der Spielflächen

In den nicht überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 1.886 m² Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 9 Abs. 2 BauO NRW nachzuweisen.

12.2 Lage der Spielflächen

Ist eine Spielfläche für mehr als zehn Wohnungen bestimmt, so muss sie von Wohn- und Schlafzimmerfenstern mindestens 6 m entfernt sein.

13. Gestaltung
(§ 89 BauO NRW)

13.1 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,50 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

13.2 Nicht zulässig sind:
- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- Projektoren und Monitore aller Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

13.3 Einfriedungen

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke, sowohl mit als auch ohne begleitenden Stabgitterzaun, in einer Höhe von höchstens 1,50 m zulässig.

13.4 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten

Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

II. Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 44 LWG NW i.V.m. § 55 WHG)
Das anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischsystem zuzuleiten.

Grundwasser
Der höchste Grundwasserstand ist mit 30,50 m ü. NN festzustellen.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

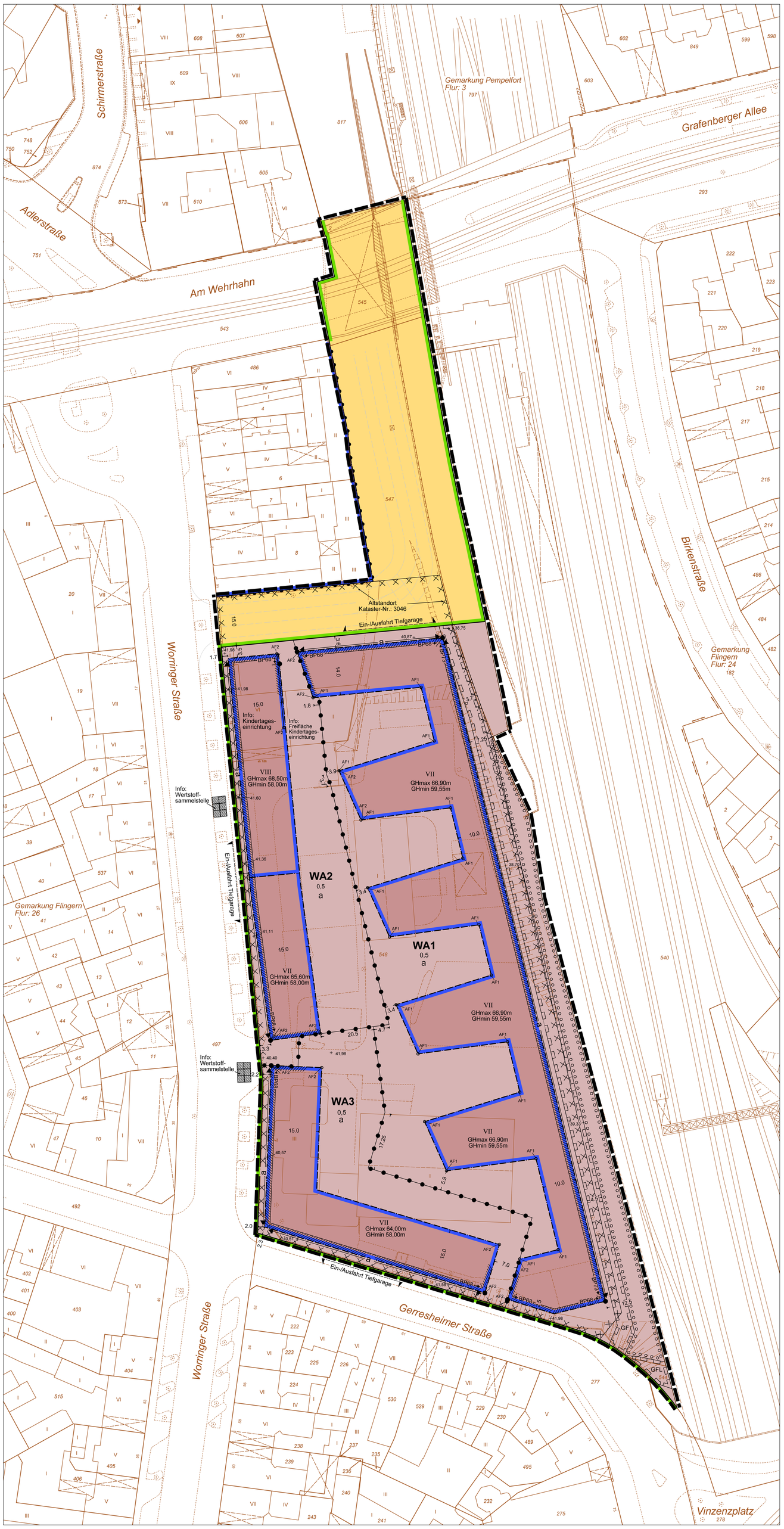
Tiefgaragen- und Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 11.2 und 11.3 sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Alleenkataster
Die Bestandsbäume an der Worringer Straße sind im Alleenkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) aufgeführt. Sie unterliegen daher einem besonderen Schutz und sind zu erhalten.

Fledermausquartiere
Im Plangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Fledermäusen angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen sind die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudequartiere zu untersuchen. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Die Abriss- und Bauarbeiten sind so zu gestalten, dass sich während der Hauptüberwinterungszeit (Anfang November bis Ende März) keine Erschütterungen ergeben, die sich störend innerhalb des Fledermauswinterquartiers auswirken könnten.

III. 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 ist der Bebauungsplan Nr. 5577/60 und der Fluchtlinienplan Nr. 5677/18



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster			
Stand der Planunterlage: März 2018	Koordinatensystem: ETRS 89 UTM 32 N		
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31	
Gemarkungsgrenze	Baulinie		
Flurgrenze	Baugrenze		
Flurstücksgrenze	Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen		
Gebäudegrenze	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise		
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.)	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise		
Bundesstraße mit Nummer B 326	Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.		
Landstraße mit Nummer L 228	Arkade, Durchfahrt, offene Halle		
Kreisstraße mit Nummer K 7	Baum		
	Geländehöhe in Meter über Normal Null (NN) (HST 100)	⊗ 33,21	

BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE	
	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)					
	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche				
			1.	2.		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS	Zahl der Vollgeschosse		offene Bauweise o
Baulinie	reines Wohngebiet	WR	WR	Höchstgrenze z.B. III		geschlossene Bauweise g
Baugrenze	allgemeines Wohngebiet	WA	WA	zwingend z.B. (III)		abweichende Bauweise a
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	besonderes Wohngebiet	WB	WB	Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV		Kennzeichnung der jeweiligen Fassaden mit abweichender Bauweise gemäß textlichen Festsetzung Nr. 6 a – a
Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise	Dorfgebiet	MD	MD	Grundflächenzahl z.B. 0,4		nur Einzelhäuser zulässig E
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise	Mischgebiet	MI	MI	Geschoßflächenzahl z.B. 1,0		nur Doppelhäuser zulässig D
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	Urbane Gebiete	MU	MU	Baumassenzahl z.B. 0,4		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
	Kerngebiet	MK	MK	Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NN (HST 100) GH		nur Hausgruppen zulässig H
	Gewerbegebiet	GE	GE	Mindestwandhöhe WH min.		
	eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe	Maximale Wandhöhe WH max.		
	Industriegebiet	GI	GI			
	Sondergebiet	SO	SO			

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. St	Firstrichtung	SD
als Parkplatz vorgesehen	P	Satteldach	FD
Garagengeschoss	Gg	Flachdach	PD
Oberkante über	OK	Pultdach	0° - 45°
Hinweis: Höhe nach Freiraumplanung in Meter über NN (HST 100)	+ 33,21	Dachneigung als Mindest- und Höchstwert	
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß textl. Festsetzung Nr. 8. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
		Mit Geh-, Radfahrrechten zu gunsten der Allgemeinheit gem. textl. Festsetzung Nr. 8. zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GF
		bei schmalen Flächen	

SONSTIGES	
Straßenverkehrsflächen	
Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Zugang und Ausgang	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 11.1.c)	
Umgrenzung der Flächen , deren Böden erheblich mit umweelt gefährdenden Stoffen belastet sind hier Altstandort Kataster-Nr.: 3046	
Info: Wertstoffsammelstelle (Altpapier, Altglas, Gebrauchtkleidung)	

Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.1.3 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.1.1, Nr. 9.1.2, Nr. 9.1.3 und Nr. 9.1.4 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 73 dB(A) tags (Hinweis: Beurteilungspegel gem. DIN 18005-1 Juli 2002)	BP68 / BP73
Gebäudefronten mit Festsetzungen zu reduzierten Abstandflächen gemäß Nr. 7.b der textlichen Festsetzungen AF1, AF2 = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte	AF1 AF2
Hinweis: nachrichtlich Straßenplanung	

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

Dr.-Ing. Robert Blinken
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

61/12 - B - 01/005
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 01/005
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 - 01/005
Düsseldorf, den

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 - 01/005
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 01/005
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 in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 01/005
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 01/005
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

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

61/12 - B - 01/005
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt
Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/005 -Worringer Straße / Gerresheimer Straße (Baufeld A)-

Maßstab: 1:500

0 5 10 15 20 25 50