

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) und der Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) vom 21.07.2016 (GW. NRW 2016 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 bereitgehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

1. **Textliche Festsetzungen**  
 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 2)**  
 (§ 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zulässig sind:  
 - Betriebe des Baherbergungsgewerbes, mit weniger als 100 Betten beziehungsweise weniger als 50 Gästebetten,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:  
 - Anlagen für sportliche Zwecke,  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen.

2. **Stellplätze und Garagen**  
 (§ 9 Absatz 4 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) nur in Tiefgaragen zulässig.

3. **Nebenanlagen**  
 (§ 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung und Kleintierhaltung sind unzulässig.

4. **Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO)

4.1 **Geschosse**  
 In Teilen oder ausschließlich zurückgesetzte Geschosse oder sonstige Räume oberhalb des obersten zulässigen Geschosses sind nicht zulässig. Die lichte Höhe des obersten zulässigen Geschosses für Wohngebäude darf 3,5 m nicht überschreiten, eine zweite Ebene ist innerhalb des obersten zulässigen Geschosses nicht zulässig.

4.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 23 BauNVO)

5.1 **Vortritten vor die Baugrenze**  
 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden.

5.2 **Die festgesetzten Baugrenzen können durch auskragende Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und bis zu einer Breite von 50 % der Länge der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene überschritten werden. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Balkone aller Geschossebenen auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.**

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

6.1 **Artenschutz**  
 6.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind an den südwestlich und südöstlich ausgerichteten Gebäudefassaden über 2. Obergeschoss und je an gefangene 50 laufende Meter ein fiedermausegeignetes Fassadenquartier nachzuweisen.

6.1.2 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den Gebäudefassaden ab 2 m aufwärts bis zum 3. Obergeschoss zwei Gebäudequartiere in Form von Brutkästen für den Hausperling nachzuweisen. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:**

- Baufeld 1, zwei Brutkästen mit jeweils einer Brutkammer
- Baufeld 2, ein Brutkasten mit einer Brutkammer
- Baufeld 3, ein Brutkasten mit einer Brutkammer

6.1.3 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist an den Gebäudefassaden ein Gebäudequartier für den Mauersäger in Form eines Nistkastens mit drei Brutkammern nachzuweisen oder alternativ die Einzelkastens. In gleicher Weise gilt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 folgende Regelung:**

- Baufeld 1, ein Nistkasten mit 3 Brutkammern, alternativ drei Einzelnistkästen mit jeweils einer Brutkammer
- Baufeld 2, ein Nistkasten mit einer Brutkammer
- Baufeld 3, ein Nistkasten mit einer Brutkammer

6.2 **Abstand Tiefgarage zur öffentlichen Grünfläche**  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) haben die Tiefgaragen einen Abstand von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Grünfläche einzuhalten. Die tägliche Grundstücksgrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (entlang der Zuwegung zur öffentlichen Grünfläche) ist hiervon ausgenommen.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf sowie von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen zu belasten.

8. **Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummern 23 und 24 BauGB)

8.1 **Passiver Schallschutz**  
 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsreifen oder genehmigungsfreien gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2016 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.1.2 **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 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselleistung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.**

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 Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselleistung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nummer 8.1 nicht unterschritten wird.

8.1.3 **An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselleistung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß Nummer 8.1 nicht unterschritten wird.**

8.1.4 **Es können Ausnahmen von der Festsetzung Nummer 8.1.1 bis 8.1.3 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.**

8.2 **Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**  
 8.2.1 **An Tiefgarageein- und -ausfahrten sind in einem Abstand von 5 m, gemessen vom Mittelpunkt des Öffnungsmaßes der jeweiligen Tiefgarageein- und -ausfahrt, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Absatz 7 in Verbindung mit § 48 BauO NRW) zulässig.**

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mittels anderer Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

8.2.2 **Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungs- und -vermeidungstechnik reduziert werden.**

8.2.3 **Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften. Sofern eine anderweitige (mechanische, ebenerdige) Lüftungsanlage der Tiefgaragen realisiert werden soll, ist über ein lufttechnisches Gutachten (zum Beispiel Mikroschaliges Klima- und Ausbreitungsmodell (MSKAM)) nachzuweisen, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) für PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, NO<sub>x</sub> und Benzol betroffen sind.**

Sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt, muss der Abstand zwischen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen zu Wohnungen dennoch mindestens 5 m betragen; gleiches gilt für Tore in Gebäudefassaden.

Um Lüftungsschächte in Bodennähe herum ist ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 1 m Breite anzulegen (zum Beispiel mit Hilfe einer dichten Heckenbepflanzung wie Brombeere).

9. **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB und § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

9.1 **Begründung der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2)**  
 9.1.1 **Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.**

9.1.2 **Baumpflanzungen**  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens 12 Bäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm oder Stammbusch, 4-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe.  
 In gleicher Weise gelten für das allgemeine Wohngebiet WA 2 für Baumpflanzungen folgende Regelungen:

- im mit Baufeld 1 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 16 Bäume zu pflanzen.
- im mit Baufeld 2 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.
- im mit Baufeld 3 gekennzeichneten Bereich sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen.

9.2 **Flächen mit Pflanzgebot**  
 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als freiwachsende Niederhecke mit einer Wuchshöhe bis 3,0 m wie folgt zu bepflanzen:

- je nach Breite ein- bis mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten heimischen Laubbäumen
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m und Pflanzung der Einzelsträucher vorsetzt auf Lücke.
- Pflanzqualität: Solitär oder Heister, 3-mal verpflanzt mit Ballen oder im Container, Höhe 125 - 175 cm.
- Randbaum aus niedrigen Laubsträuchern, flächigen Bodendeckern oder Stauden.

Abweichend gilt für die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot parallel zu der mit GF festgesetzten Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA 2 folgendes:

- Pflanzung einer Formschichthecke aus Heimbüchen mit Endhöhe von 100 cm,
- 4 Heckenpflanzen je laufender Meter,
- Pflanzqualität: 2-mal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Höhe mindestens 125-150 cm,
- die Seitenfläche der geschnittenen Hecke muss von der GF-Fläche und zu Feuerwehrbewegungsflächen einen Abstand von mindestens 30 cm einhalten.

9.3 **Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen**  
 Auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch andere zulässige Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 80 cm starken Bodensubstratschicht (zuzüglich einer Drainschicht) fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

Ausnahmsweise kann auf maximal 5 % der Grundstücksfläche eine abweichende Stärke der Bodensubstratschicht zugelassen werden.

9.4 **Dachbegründung**  
 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Diese Regelung gilt für folgende überbaubare Grundstücksflächen:

- die mit IV-Geschossen gekennzeichneten Flächen entlang des Niederkasseler Lohweges,
- die mit IX-Geschossen gekennzeichneten Flächen entlang des Hansaallee sowie die gestrichelte, direkt an die Hansaallee angrenzende Fläche mit IV-Geschossen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Der Begründungs- und Dachbegründungsbaustoff sind entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (siehe Hinweise, Punkt 6.). Von der Dachbegründung aus-

genommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzung auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begründung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

9.5 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

10. **Gestalterische Festsetzungen**  
 (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

10.1 **Dachform**  
 Im Plangebiet sind nur flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

10.2 **Einfriedigungen**  
 10.2.1 **Einfriedigungen von Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind, sind nur in Form von Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe zulässig. Zusätzlich ist auch die Errichtung eines Zauns mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.**

10.2.2 **Entlang von Grundstücksgrenzen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind für öffentlichen Grünflächen nur Entfriedungen durch Zaune oder Zaune mit Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.**

10.3 **Bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter**  
 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäuden zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (zum Beispiel Hecken oder Strauchpflanzungen) so abzusichern, dass sie nicht einsehbar sind.

II. **Nachrichtliche Übernahmen**  
 (§ 9 Absatz 6 BauGB)

1. **Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf international. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (Bundesgesetzblatt Teil 1 Seite 2095), ergebenden Beschränkungen. Bauvorhaben, welche die nach § 12 bis 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung.**

2. **Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwasserfahrpläne- und Hochwasserortskarten unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) verwiesen.**

III. **Hinweise**

1. **Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung**  
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

2. **Bodenkennplafage**  
 Bei Erdarbeiten im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. **Standorte für Transformatoren**  
 Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

4. **Löschwasserversorgung**  
 Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. **Grünordnungsplan**  
 Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Flächen und in den Baugruben konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhof- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

6. **Dach- und Tiefgaragenbegründung**  
 Der Begründungs- und Dachbegründungsplan, der die Pflanz- und Pflege- und die Ausführung der Dachbegründungen, in der bei der Errichtung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

7. **Baumpflanzungen**  
 Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

8. **Kampfmittelbeseitigung**  
 Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

9. **Artenschutz**  
 Entsprechend Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollten naturnahe Baumpflanzungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchgeführt werden.

Die Gebäude sind vor Abruch auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Günstigstenfalls sollte die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abbrechen werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich.

10. **Luftreinhalteplan und Umweltsone**  
 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplanes und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltsone.

11. **Wasserschutzzone**  
 Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Lörick. Eine neue Wasserschutzzonenerordnung ist in Vorbereitung.

12. **Unterbaugruben und Versorgungsleitungen**  
 Soweit im Zuge künftiger Bauvorhaben eine Unterbaugruben mit Tiefgaragen oder ähnlichen Bauwerken geplant ist, so ist eine Mindestüberdeckung von 120 cm für Versorgungsleitungen oberhalb des Bauwerkes erforderlich.

13. **Feste Brennstoffe**  
 Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumheizungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorfer Feststoffverordnung - FStStVO) der derzeit gültigen Fassung).

14. **Altstandorte und Altablagerungen**  
 Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet folgender Altstandort und Altablagerung:  
 AS-Kataster Nummer AS 1.256,  
 AA-Kataster Nummer AA 260.

IV. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch das Baurecht)**  
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nummer S17/98.



**PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster**  
 Stand: 01.11.2017  
 Koordinatensystem: Gauss-Krüger

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	-----	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze	-----	Baulinie	--- ---
Flurgrenze	-----	Baugrenze	--- ---
Flurstücksgrenze	-----	Straßenbegrenzungslinie	--- ---
Baumgrenze	-----	abw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	--- ---
Topographische Linie	-----	Begrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Bausweise	--- ---
Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN)	-----	Wann die Straßenebene parallel mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	--- ---
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 229		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

**BEGRENZUNGSLINIEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	-----
Baulinie	--- ---
Baugrenze	--- ---
Straßenbegrenzungslinie	--- ---
abw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	--- ---
Begrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Bausweise	--- ---
Wann die Straßenebene parallel mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	--- ---

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Überbaute Fläche	2. Nicht überbaute Fläche
Kleinindustriegebiet	IS
allgemeines Wohngebiet	WA
offenes Wohngebiet	WO
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MU
Urbanes Gebiet	UR
Kerngebiet	KE
Gewerbegebiet	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Höchstgrenze	z.B. III
zwingend	z.B. III
Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-IV
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl	z.B. 0,4
Baumassenzahl	z.B. 0,4
Gebäudehöhe	GH max. 22,00 m ü. NN
Wann die Bauweise abweichend über NN	GH max.

**BAUWEISE**

offene Bauweise	0
geschlossene Bauweise	1
abweichende Bauweise	2
nur Einzelhäuser zulässig	OK
nur Doppelhäuser zulässig	OK
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	OK
nur Hausgruppen zulässig	OK

**SONSTIGES**

Flächen für oberirdische Stellplätze (St)	St
Freistrichtung	SD
Satteldach	PD
Flachdach	PD
Dachneigung	PD
PublicUse	PD
Öffentliche Grünfläche	OK
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	OK
Umgrünung von Flächen mit Bodenversauerung, z.B. Altstandort (AS) 1.256 und Altablagerung (AA) 260	OK

**Hinweise**

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegel (gem. DIN 4109:2016) > 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegel > 55 dB(A) nachts	SW
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.1 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegel > 68 dB(A) tags	SW
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	SW

<p>Angestellter: Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p> <p>Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt von dem am 11.11.2017 bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung im Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umverpflichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt von dem am 11.11.2017 bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung im Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umverpflichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.11.2017 die Aufhebung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.</p> <p>0112 - B - 04007          Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister          Stadtplanungsamt          Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am</p>
--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	--