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 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien aller Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m^2

1.3 Unzulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Punkt 1.2 Nachbarschaftsläden ("Convenience Stores") fallen
- Tankstellen
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich unterhalb der Plattform des Piers in Form eines Parkdecks zulässig. Ausnahmsweise können abweichend davon bis zu 4 Stellplätze für Bedarfsverkehre innerhalb der für oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzten Fläche zugelassen werden.

3. Dach- und Technikaufbauten (§ 16 und § 18 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dach- und Technikaufbauten sind unzulässig. Aufzugsüberfahrten und haustechnische Anlagen sind in die Gebäudekubatur zu integrieren. Ausgenommen davon sind Anlagen zu regenerativen Energiegewinnung (Windenergieanlagen, Photovoltaikanlagen etc.). Ausnahmsweise können einzelne Lüftungsausslässe /-rohre zugelassen werden.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 18 BauNVO, § 21a Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die den Pier tragenden Pfähle gemäß Nr. 5.1 dürfen in Summe aller Pfahlquerschnitte eine Fläche von 450 m^2 nicht überschreiten.

4.2 Die Grundfläche des Piers einschließlich der Brückenzufahrt auf den Pier beträgt maximal 8.310 m^2. Die festgesetzte Grundfläche des Piers darf bis maximal 200 m^2 durch die unter 6.2 benannte Auskragung überschritten werden.

4.3 Die Grundflächen der auf dem Pier oberhalb von 36,75 m ü. NHN zulässigen baulichen Anlagen betragen insgesamt maximal 5.100 m^2.

4.4 Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse ist das Parkdeck unterhalb der Pier Plattform nicht anzurechnen.

4.5 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung maximal zulässige First-, Traufhöhen bzw. Oberkante der Attika bzw. Außenwand in Metern über NHN festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand.

5. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1 Unterhalb von 35,75 m ü. NHN sind bauliche Anlagen und Aufschüttungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind eine Parkdeckebene einschließlich der notwendigen Zu- und Abfahrten, Aufzüge und Treppenhäuser und die den Pier tragenden Pfähle. Ausnahmsweise können unterhalb von 35,75 m ü. NHN Technik- und Nebenräume zugelassen werden.

5.2 Die Oberkante des Piers (OK Gelände) darf eine Höhenlage von 36,75 m ü. NHN nicht unterschreiten.

5.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf eine Höhenlage von 36,85 m ü. NHN nicht unterschreiten.

5.4 Die Unterkante des Parkdecks darf eine Höhenlage von 31,00 m ü. NHN nicht unterschreiten.

5.5 Die Anschlusshöhe zur öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Kesselstraße) darf eine Höhenlage von 36,55 m ü. NHN nicht unterschreiten.

5.6 Die Unterkante der Brücke zur Halbinsel Speditionstraße darf eine Höhenlage von 35,00 m ü. NHN nicht unterschreiten.

6. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

6.1 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Dachflächen einschl. Stützen ist innerhalb des in der Planzeichnung als Dachfläche abgegrenzten Bereichs zulässig.

6.2 Im Abschnitt a - b darf die Baugrenze Pier um bis zu 1,50 m durch eine Auskragung überschritten werden. Die Auskragung ist nur auf dem Höhenniveau zwischen 35,00 m ü. NHN als Unterkante und 36,85 m ü. NHN als Oberkante zulässig. Notwendige Geländer sowie Sitzgelegenheiten sind auf der Auskragung zulässig. Eine Unterbauung ist unzulässig. Bei Inanspruchnahme der Auskragung erweitert sich die unter 7 festgesetzte mit Geh- und Fahrrdafahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche um die Auskragungsbreite.

7. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit GF bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

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

8.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung hierbei ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

8.2 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 Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.3 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß DIN 4109 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.

8.4 An Gebäudefronten, die an den mit den Buchstaben A - B - C gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten) nicht zulässig.

8.5 An Gebäudefronten, die an den mit den Buchstaben A - B - C 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 Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

8.6 Es kann von den Festsetzungen Nr. 8.4 und 8.5 zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dahingehend abgewichen werden, dass ausnahmsweise öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen bei Büroräumen und sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässig sind, wenn im Baugenehmigungsverfahren verbindliche Nebenbestimmungen z.B. durch Betriebszeiten einen für gesunde Arbeitsverhältnisse ausreichenden Schallschutz gemäß TA Lärm sicherstellen.

8.7 Sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nur zur Tagzeit genutzt werden, entfallen die Beschränkungen nach Nr. 8.4 und 8.5.

9. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Dachbegrünung

9.1.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

9.1.2 Das Dachbegrünungssubstrat für die einfach intensive Dachbegrünung ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen (vgl. Hinweise).

9.1.3 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassenflächen 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.

10. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1 Zulässig sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 10 - 25 Grad. Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und der mit II Vollgeschossen festgesetzte Teil der überbaubaren Grundstücksfläche.

10.2 Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude zulässig, in dem das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten bzw. erbracht wird.

10.3 Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhen oder Attika / Außenwand der Gebäude sind unzulässig.

10.4 Unzulässig sind Blink- und Wechsellicht- und Lauflichtanlagen sowie Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte Werbeanlagen.

10.5 Schriftzüge dürfen eine Schrifthöhe von 50 cm nicht überschreiten; Ober- und Unterlängen bleiben unberücksichtigt. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude darf 0,3 m^2 je laufendem Meter Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

10.6 Ausnahmen von Nr. 10.2 bis 10.5 können zugelassen werden, wenn die Abweichung unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen Dritter vereinbar ist.

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Das in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnete Gebiet befindet sich innerhalb des durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes gemäß § 78 sind zu beachten.

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 Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter http://www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

Zur Berücksichtigung der Richtfunktrassen mit ihren Schutzbereichen werden diese als Nachrichtliche Übernahme mit der entsprechenden Bauhöhenbeschränkung in den Bebauungsplan aufgenommen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung

Für Teile des Plangebietes ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von nachts 51 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von nachts 50 dB(A) wird somit um bis zu 1 dB(A) überschritten (vgl. hierzu Nr. 8).

Altablagerung

Teile des Plangebiets befinden sich auf der Altablagerung mit der Kataster-Nr. 49, die durch die Anschüttung des Hafengeländes entstanden ist. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden Teile des Plangebietes als 'Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind' gekennzeichnet.

IV. Hinweise

Hochwasserschutz

Die im Plangebiet festgesetzten Mindest-Geländehöhen sowie die entsprechend festgesetzten Höhenlagen sichern das beabsichtigte Hochwasserschutzkonzept und gewährleisten einen unmittelbaren Anschluss an das Hochwasserschutzkonzept für den Bereich Speditionstraße / Franzjusstraße (Plangenehmigung nach Wasserhaushaltsgesetz WHG in Verbindung mit dem Landeswassergesetz LWG).

Empfindliche bauliche Nutzungen und Anlagen, Gefahrgüter etc. sind so anzuordnen, dass sie ausreichend gegen Hochwasser geschützt sind.

Trafo

Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

Immissionsvorbelastung

In Teilen des Plangebietes besteht eine Immissionsvorbelastung aus Lärm, Geruch und Staub, wobei gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialen und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenüberdeckung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Instandhaltung von Dachbegrünungen" auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn).

Baumpflanzungen

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

Begrünungsmaßnahmen

Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Naturschutzbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt), abzustimmen.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Re-gelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG sollten notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermausjagd- und Balzhabitaten und von Zugvögeln ist die künstliche Beleuchtung zu minimieren und ein entsprechendes Beleuchtungskonzept umzusetzen.

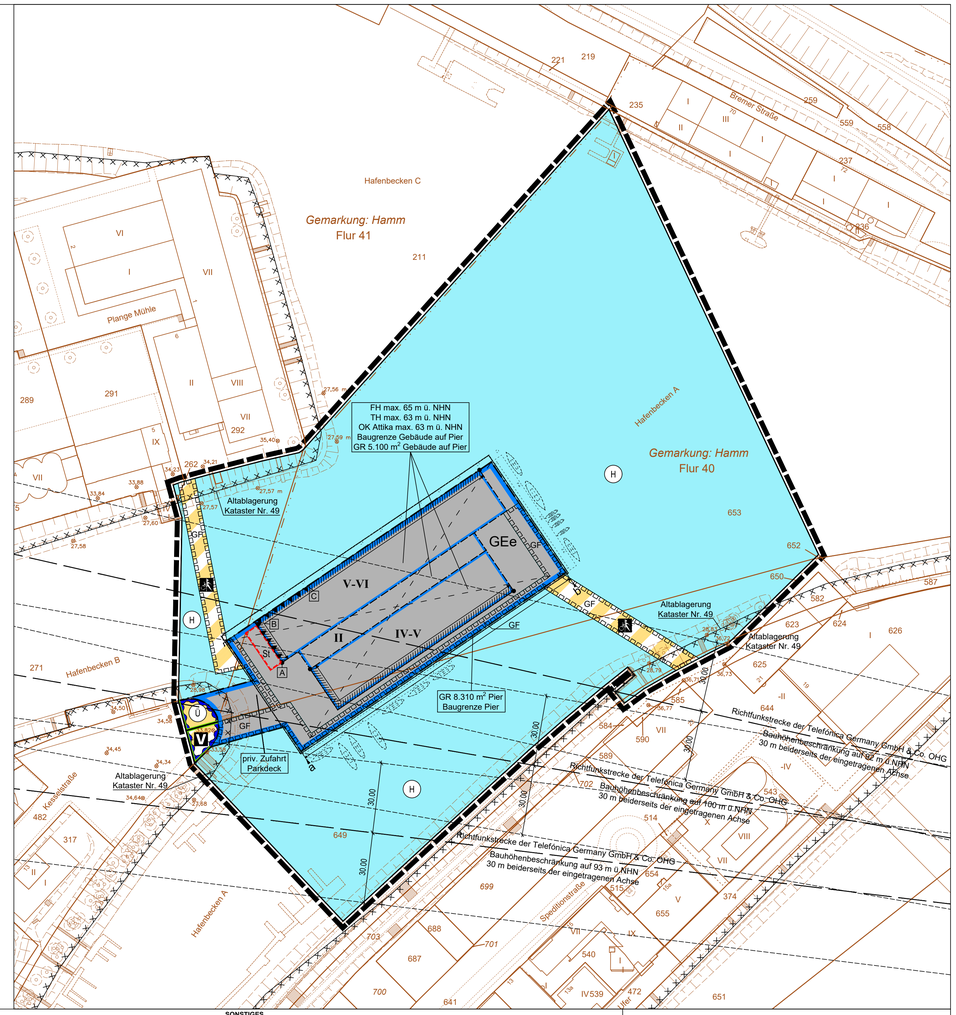
Es sind 10 Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Bezugsebene

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Abstandsflächen für die Baukörper auf der Pier-Plattform wird die Oberkante der Pier-Plattform (OK Gelände) von 36,75 m ü. NHN festgelegt.

V. Bisher gültiges 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. 5275/12.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	
Stand der Planunterlage: September 2019	Lagebezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32 N
Höhenbezugssystem: Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016	

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Baugrenze baulicher Anlagen oberhalb von 36,75 m über NHN	
Flurgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Flurstücksgrenze		Baum	
Gebäudegrenze		Geländehöhe in Meter über NHN	33,21
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn-rand usw.)			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Baulinie	
Baugrenze Pier	
Baugrenze baulicher Anlagen oberhalb von 36,75 m über NHN	
Fluchtlinie	
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	

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 in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche	
WS	WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	WR	reines Wohngebiet
WA	WA	allgemeines Wohngebiet
WB	WB	besonderes Wohngebiet
MD	MD	Dorfgebiet
MI	MI	Mischgebiet
MU	MU	urbanes Gebiet
MK	MK	Kerngebiet
GE	GE	Gewerbegebiet
GEe	GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	GI	Industriegebiet
SO	SO	Sondergebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstmaß baulicher Anlagen oberhalb von 36,75 m über NHN	z.B.	II
zwingend	z.B.	III
Mindest- und Höchstmaß baulicher Anlagen oberhalb von 36,75 m über NHN	z.B.	IV-V
Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN		TH max. 63 m ü. NHN
Maximal zulässige Höhe der Attika in Meter über NHN (Oberkante Attika/Außenwand)		OK Attika max. 63 m ü. NHN
Grundfläche Pier		GR 8.310 m^2
Grundfläche baulicher Anlagen oberhalb von 36,75 m über NHN		GR 5.100 m^2
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	0,8
Baumassenzahl	z.B.	0,4

Gebäudehöhe, bezogen auf Meter über NHN	GH
Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN	FH max. 65 m ü. NHN
Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN	TH max. 63 m ü. NHN
Maximal zulässige Höhe der Attika in Meter über NHN (Oberkante Attika/Außenwand)	OK Attika max. 63 m ü. NHN

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	g
abweichende Bauweise	a
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. / zul.

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa)	z.B. St.
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Straßenhöhe in Meter über NHN	33,21
Außenkante Tiefgarage	AK TGa

SONSTIGES

Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
zulässige Dachflächen gem. Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen	
Mit Geh-, und Fahrradfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GF
Pier überbaut	
Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: Umgrenzungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerung Kataster Nr. 49)	

öffentliche Straßenverkehrsflächen	
private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg (Brücke)	
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Wasserflächen - gilt auch unter dem Pier / den Brücken, Zweckbestimmung: Hafen	
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet	
Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen	
Abschnitt 'Baugrenze Pier' Auskragung zulässig (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6.2)	a b
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 8 der textlichen Festsetzungen: Begrenzungen mit Beurteilungs-pegeln >= 63 dB(A) tags	

HINWEISE
Bootsanlegestelle

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung beiderseits der Achse

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

61/12 - B -
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ... durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

61/12 - B -
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, seinen am ... gefassten Beschluss zu ändern.

61/12 - B -
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

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

61/12 - B -
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B -
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 ... bis einschließlich ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... bezüglich/ aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B -
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 -
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

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

61/12 - B -
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/033

Nordöstlich Halbinsel Kesselstraße

Maßstab: 1:1000

20 40 60 80 100 120 m