Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 i.v.m. § 1 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen und die dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 bis Nr. 7 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten
- an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Annexhandel) mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 bis Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)
  a) wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder einem anderen Gewerbebetrieb stehen und
  b) die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet

1.1.3 Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und Nr. 2 der Düsseldorfer Sortimentsliste (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2016)

1.1.4 Erweiterter Bestandsschutz
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für die mit ▨ gekennzeichneten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit Aktionswaren und deren notwendige Stellplätze
- in der Fichtenstraße 129, Gemarkung Oberbilk, Flur 15, Flurstück 33,
- in der Erkrather Straße 248, Gemarkung Oberbilk, Flur 11, Flurstücke 127, 178, 179 und
- in der Ronsdorfer Straße 71a, Gemarkung Oberbilk, Flur 11, Flurstücke 54, 80, 82

sind Änderungen der baulichen Anlagen und der Stellplätze allgemein zulässig.

Erweiterungen der baulichen Anlagen, die nicht zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen, sind allgemein zulässig.

Erweiterungen der baulichen Anlagen, die zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche führen, können ausnahmsweise bis zur Grenze der Großflächigkeit zugelassen werden.

Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes unzulässig.

1.2 Industriegebiet (GI)
(§ 9 i.v.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen und die dazugehörigen Shops bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m²

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.2.3 Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Bordelle

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO „Mobilität"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet SO „Mobilität" dient der Unterbringung von in erster Linie großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die mit Kraftfahrzeugen und Elektrokleinstfahrzeugen (z.B. E-Scooter und Segways) aller Art handeln, Werkstätten für Fahrzeuge und mobilitätsbezogenen Dienstleistungs- und Serviceangeboten.

Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit Kraftfahrzeugen aller Art (inklusive motorisierte Zwei- und Dreiräder) und Zubehör
- Einzelhandelsbetriebe mit Elektrokleinstfahrzeugen
- Einzelhandelsbetriebe mit Fahrrädern bis zur Grenze der Großflächigkeit
- Reparaturwerkstätten für Fahrzeuge aller Art
- Tankstellen und die dazugehörigen Shops
- mobilitätsbezogene Dienstleister
- Fahrschulen
- mobilitätsbezogene Dienststellen der Verwaltung

Düsseldorfer Sortimentsliste Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (mit der Ausnahme des Sortimentes Fahrräder und Zubehör)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz (Liste nicht abschließend)
1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) 1.1 Nahrungs- und Genussmittel 1.2 Pharmazeutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3. Baumarktspezifische Kernsortimente 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel etc.) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen etc.) 3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen etc.) 3.4 Bad- und Sanitäreinrichtungen 3.5 Farben, Lacke und Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge und Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste und Leitern
2. Zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf) 2.1 Persönlicher Bedarf 2.1.1 Bekleidung (auch Sportbekleidung), Lederwaren und Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren und Schmuck 2.1.4 Sanitätswaren 2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf 2.2.1 Wohnaccessoires, Antiquitäten, Dekorationsartikel 2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen und Zubehör, Stoffe und Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan und Keramik 2.2.4 Haushaltswaren und Elektrokleingeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe und Kunsthandwerk, Bilderrahmen, Galanteriewaren und Geschenkartikel 2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf 2.3.1 Bastelartikel und Spielwaren 2.3.2 Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Speichermedien, Tonträger, Computerspiele, Computersoftware) 2.3.3 Büroartikel, Papier, Schreibwaren 2.3.4 Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Computer und Zubehör, unbespielte Speichermedien) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Waffen und Jagdbedarf 2.3.8 Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien	4. Gartenmarktspezifische Kernsortimente 4.1 Gartenbedarf 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel 4.2 Garteneinrichtungen 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.2.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser 4.3 Garten- und Balkonmöbel 5. Möbel 5.1 Wohnmöbel und Küchenmöbel 5.2 Büromöbel und Büromaschinen 5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt 5.4 Beleuchtungskörper und Lampen 5.5 Teppichböden und Teppiche 5.6 Kinderwagen 6. Fahrzeuge und Fahrräder 6.1 Kraftfahrzeuge aller Art (inklusive Motorräder, Motorradfunktionsbekleidung und Zubehör), Anhänger 6.2 Kfz-Teile und -Zubehör 6.3 Boote und Zubehör 6.4 Fahrräder und Zubehör 7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Chemikalien, Technische Gase

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

2.1 Flachdächer und 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 Dränschicht betragen. Die Begrünung ist entsprechend der Anforderung der FLL Richtlinie zur Gebäudebegrünung (Ausgabe 2018) zu planen und auszuführen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste Flächen und technische Aufbauten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

2.2 Je angefangene 5 oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist [zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 2.4] je 1 hochstämmiger / groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend der Vorgaben der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und auszuführen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 17,5 m² betragen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

2.3 Mindestens 20 Prozent der Fassadenflächen sind, entsprechend der Vorgaben der FLL Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Ausgabe 2018), mit Kletterpflanzen standortgerecht zu begrünen.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je nach Art der Begrünung (Selbstklimmer, Ranker, Schlinger) sind entsprechend geeignete Kletterkonstruktionen vorzusehen.

2.4 Mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Grundstücks sind mit einer strukturreichen Mischvegetation zu begrünen. Alle 350m² begrünte Fläche ist ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 Meter) in der Qualität 20/25 gemäß den Vorgaben der FLL Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1&2 (Ausgabe 2010) zu planen und zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

3. Verkehrslärm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit 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 DIN4109:2018 dB-scharfe Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Ausführungsplanung heranzuziehen. Hierbei ist als Mindestanforderung ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

3.2. An Gebäudefronten, die direkt angrenzen, parallel oder in einem Winkel bis 90° zu
- der nördlichen Plangebietsgrenze an der Bahntrasse Düsseldorf-Erkrath,
- der Ronsdorfer Straße,
- der Erkrather Straße,
- dem nördlichen Teilstück des Höherwegs zwischen Kettwiger Straße und Ronsdorfer Straße,
- der Fichtenstraße, im Teilstück zwischen Werdener Straße und Ronsdorfer Straße

stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für
- Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten),
- Büro- und Unterrichtsräume,

die nur Fenster zu diesen Straßen bzw. zur Bahntrasse besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

3.3 Öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an Gebäudefronten, die zu den unter 3.2. benannten Straßenabschnitten bzw. der Bahntrasse ausgerichtet sind, nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade verfügt, die von den aufgelisteten Straßen bzw. der Bahnstrecke abgewandt liegt.

3.4 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 3.2 und Ziffer 3.3 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.

3.5 Der maßgebliche Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämmaß des Außenbauteils sind im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich zu ermitteln.

II. Kennzeichnungen

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 4352, 4358, 4362, 4363, 4364, 4365, 4368 und 4847.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmäler
- Fichtenstraße 27, 29, 31, 31a, 33
- Höherweg 200
- Ronsdorfer Straße 143

2. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete der Düssel. 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 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

IV. Hinweise

1. Maßnahmen zur Gebäude- und Grundstücksbegrünung
Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht entsprechend der gültigen Fachnormen zu planen und auszuführen. Insbesondere die FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen Teil 1 & 2 (Ausgabe 2010) und die FLL- Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018) sind der Planung und Ausführung zugrunde zu legen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Alle Begrünungsmaßnahmen sind im Bauantrag unter Angaben der Anzahl, Art und Qualitäten der Pflanzen darzustellen. Bei Gebäudebegrünungen ist der Begrünungsaufbau im Systemschnitt und die Flächen in den entsprechenden Aufsichtsplänen darzustellen.

2. Grundwassernutzung
Aufgrund der Grundwasserbelastungen im Plangebiet sind erlaubnisfreie Nutzungen nicht zulässig.

3. Grundwassermessstellen
Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten bzw. im Fall einer Beseitigung in Absprache mit dem Umweltamt zu ersetzen.

4. Sanierungseinrichtungen
Im Plangebiet befinden sich Sanierungseinrichtungen (Brunnen, Rohrleitungen). Diese sind zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Eine Verlegung bedingt die ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Sanierungsdurchführenden und der zuständigen Umweltschutzbehörde.

5. Alleenschutz
Die Alleen im Plangebiet sind gemäß § 29 BNatschG und § 41 LNatschG geschützt.

6. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das Gebiet ist abwassertechnisch an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

7. Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen erhöht sich stark das Kollisionsrisiko für Vögel. Dem erhöhten Risiko von Vogelschlag ist gemäß § 44 BNatSchG durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

8. Artenschutz Brutvögel
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gem. § 39. BNatSchG zu beschränken. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbruchar beiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.

9. Artenschutz Fledermäuse
Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäude- und Baumquartieren von Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus) angenommen. Vor Abbruch- und Fällmaßnahmen werden die baulichen Anlagen und Vegetationsbestände in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Quartiere untersucht. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbruch- und Fällarbeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

10. Archäologische Funde und Befunde
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

11. Richtfunkstrecken
Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlaufen 13 Richtfunkstrecken der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Fresnelzonen der Richtfunkverbindungen befinden sich in einem vertikalen Korridor zwischen 49 und 89m über Grund. Bei Baumaßnahmen muss hier mit möglichen Einschränkungen gerechnet werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Absprache mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wird empfohlen.

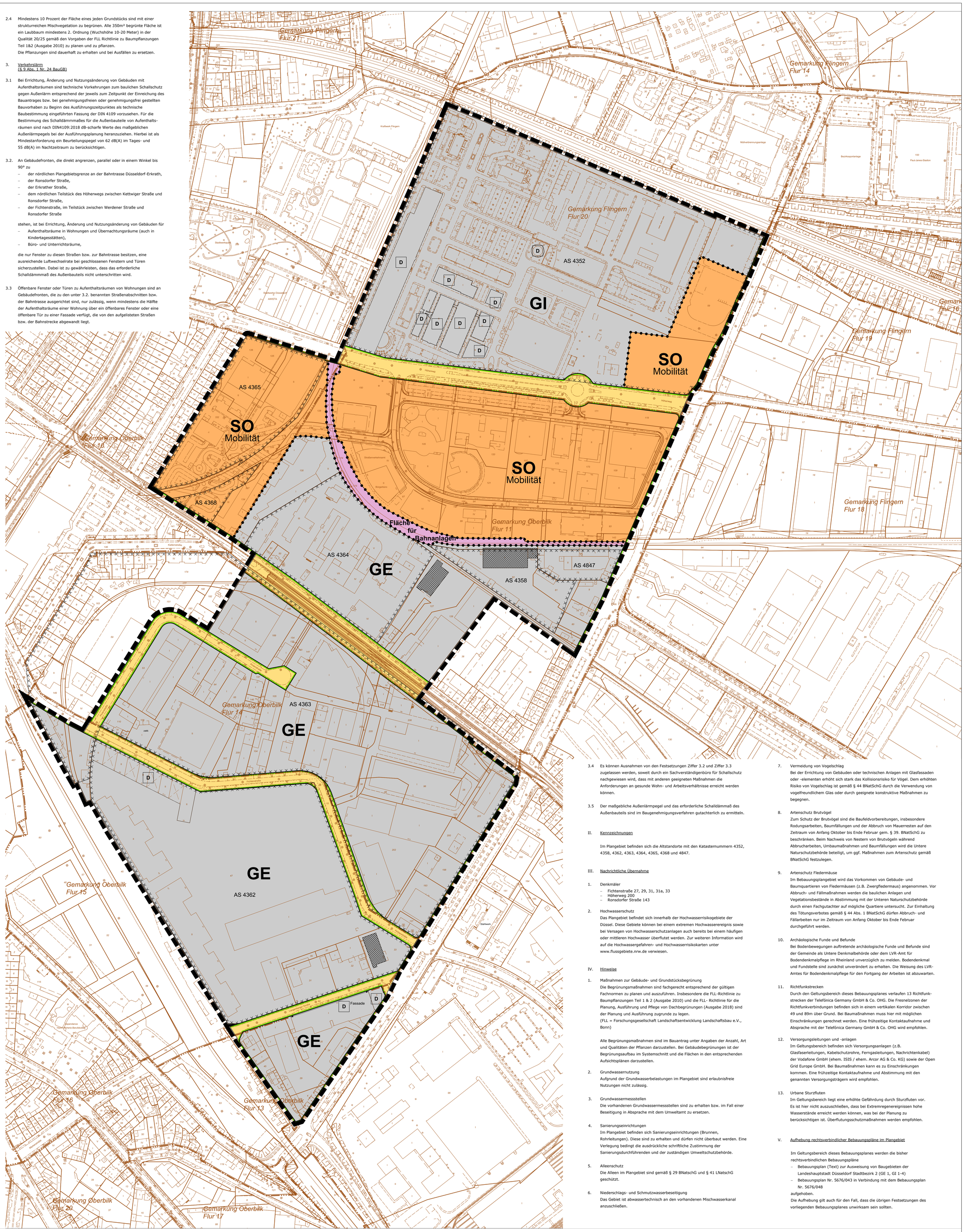
12. Versorgungsleitungen und -anlagen
Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen (z.B. Glasfaserleitungen, Kabelschutzrohre, Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel) der Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG) sowie der Open Grid Europe GmbH. Bei Baumaßnahmen kann es zu Einschränkungen kommen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit den genannten Versorgungsträgern wird empfohlen.

13. Urbane Sturzfluten
Im Geltungsbereich liegt eine erhöhte Gefährdung durch Sturzfluten vor. Es ist hier nicht auszuschließen, dass bei Extremregenereignissen hohe Wasserstände erreicht werden können, was bei der Planung zu berücksichtigen ist. Überflutungsschutzmaßnahmen werden empfohlen.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Plangebiet

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne
- Bebauungsplan (Text) zur Ausweisung von Baugebieten der Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtbezirk 2 (GE 1, GI 1-4)
- Bebauungsplan Nr. 5676/043 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 5676/048

aufgehoben.
Die Aufhebung gilt auch für den Fall, dass die übrigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes unwirksam sein sollten.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)			
Stand der Planunterlage: Juli 2019		Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N	
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen			
Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Arkarde, Durchfahrt, offene Halle	
Flurgrenze		Baum	
Flurstücksgrenze		Geländehöhe in Meter über NHN	33,21
Gebäudegrenze			
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand 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 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		
	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
urbanes Gebiet	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)		
Zahl der Vollgeschosse		
Höchstgrenze	z.B.	III
zwingend	z.B.	(III)
Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-IV
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	1,0
Baumassenzahl	z.B.	0,4
Gebäudehöhe	bezogen auf Meter über NHN	GH
Mindestwandhöhe		WH min.
Maximale Wandhöhe		WH max.

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

	z.B.
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	Ga
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoss	Gg
Oberkante über	OK
Straßenhöhe in Meter über NHN	33,21
Außenkante Tiefgarage	AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW)	erf. zul.

SONSTIGES	
Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	GFL
Straßenverkehrsflächen	
Bahnanlagen	
Hinweis: Fremdkörper siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.4	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	D
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	

Angefertigt: Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.05.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. 61/12 - B - 02/016 (früher: 5776/015) Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 61/12 - B - 02/016 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 - 02/016 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 Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt. 61/12 - B - 02/016 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. 61/12 - B - 02/016 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 - 02/016 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen. 61/12 - B - 02/016 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen. 61/12 - B - 02/016 Düsseldorf, den Oberbürgermeister	Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. 61/12 - B - 02/016 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 02/016 Westlich Ronsdorfer Straße

Maßstab: 1:2000

0 40 80 120 160 200