

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauVO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 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.

1. Textliche Festsetzungen

- 1. Baugebiete**
 - 1.1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 I V.m. § 1 BauVO)**

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften im WA 2, WA 4 und WA 5, jeweils angrenzend an die öffentliche Grünfläche (Grünanlage mit Spielplatz).

Nicht zulässig sind:

 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Tankstellen.

- 2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 14 und 19 BauVO)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nur durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

- 3. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauVO)**

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

- 4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 ist in der jeweils mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichneten überbaubaren Fläche durchgeführt geschlossen zu bauen.

Versprünge von Gebäudeteilen bis zu 1 m sind zulässig.

- 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)**
 - 5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:**
 - überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,
 - Balkone, die über öffentlichen Flächen liegen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird und Balkone, die über privaten Flächen liegen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
 - nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird,
 - Tiefgaragen und ihre Zufahrten,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
 - im WA 1: Anlagen für die Grundwasseranierung.

- 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauVO)**

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 7.1. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.**
 - 7.2. Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.**
 - 7.3. Die Fläche GFL 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.**
 - 7.4. Die Fläche GFL 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.**

- 7.5. Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung zu belasten.**

- 7.6. Die Fläche GF 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

- 7.7. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.**

- 8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 8.1. Verkehrslärm**

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Baubesuches als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte Beurteilungspegel von 28 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.
 - 8.1.2. An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP06 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Öffensfenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenhaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.**
 - 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 Überwachungsräume (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 Nr. 8.1 nicht unterschritten wird.**

- 8.1.4. An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP06 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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 Nr. 8.1 nicht unterschritten wird.**

- 8.2. Gewerbellärm**

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von Öffensfenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

- 8.3. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen**

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 1193-1 (Ausgaben November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $D_{a} \geq 8$ auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und den Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

- 8.3.2. Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzubauen. Die Schallschutzanforderung muss noch absehbare und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der ZTV-L 06 (Technische Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $D_{a} > 24$ dB und der Schallabsorption $D_{a} > 8$ dB.**

- 8.3.3. Erforderliche Bodenrärinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärm- und Schallschutztechnik entsprechen.**

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

- 8.4. Ausnahmeregelung**

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.1 - 8.3 zugelassen werden, soweit durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Im Falle der Festsetzung Nr. 8.2 ist nachzuweisen, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

- 9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 9.1. In allen Baugebieten sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen II, Ordnung, Struchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.**

- 9.2. Im jeweiligen WA-Gebiet sind mindestens folgende Anzahl von Bäumen in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbruch, Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen:**
 - WA 1: 4 Stück
 - WA 2: 6 Stück
 - WA 3: 6 Stück
 - WA 4: 4 Stück
 - WA 5: 10 Stück

- 9.3. Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.**

- 9.4. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche mindestens einer mindestens 65 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 105 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung entsprechen (siehe Hinweis).**

- 9.3. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind in allen Baugebieten und an Beachtung der brand-schutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung entsprechen (siehe Hinweis). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Verpflanzung durch Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.**

- 9.4. Innerhalb der GFL-Flächen 1-3 sind Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen mit Ausnahme von Schotterrasen nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, zulässig.**

- 9.5. Die private Grünfläche (Grünanlage) ist als nutzbare Freifläche mit Rasen, Büumen und Wegflächen zu gestalten. Parallel zur Grenze des WA 3 und WA 5 ist eine 2,50 m breite befestigte Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße B/F und Am Gehweg herzustellen. Die Anlage von notwendigen Feuerwehreinrichtungen in teilversiegelter Form (z.B. Schotterrasen) ist zulässig, die vorhandene Platane darf dadurch aber nicht beeinträchtigt werden. In der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.**

- 9.6. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.**

- 10. Ortliche Bauvorschriften (§ 59 BauVO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - 10.1. Einfriedlungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschlossene Laubgehölzhecke oder in Form von Stauden oder Kleinstrauchflächen in einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig. Ausnahmebeweise können stattdessen mit Kletterpflanzen begründete Zäune in einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen werden. Einfriedlungen des Außenbereichs der Kindertagesstätte dürfen eine Höhe bis maximal 1,80 m haben. Im Bereich von oder angrenzend an Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr sind keine Einfriedlungen zulässig.**
 - 10.2. Die Standorte für die Abfallentsorgung in den einzelnen Baugebieten sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzuräumen.**
 - 10.3. Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen dürfen in den Baugebieten nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss und an der Fassade im 1. Obergeschoss bis 0,30 m unterhalb der Fensterbank angebracht werden.
 - Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
 - Wechselschildanlagen
 - Lauflichtanlagen
 - Projektoren und Monitore aller Art
 - Anlagen mit Leuchtwerbung, die die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird
 - Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeleuchten)
 - Kombinationen solcher Anlagen
 - Fremdwerbeanlagen.

- 11. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände aufschubend bedingten unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

 - Wechselschildanlagen
 - Lauflichtanlagen
 - Projektoren und Monitore aller Art
 - Anlagen mit Leuchtwerbung, die die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird
 - Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeleuchten)
 - Kombinationen solcher Anlagen
 - Fremdwerbeanlagen.

- 12. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Baugebieten ist eine Wohnnutzung der jeweils südlich bzw. westlich der mit abweichender Bauweise (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen beibehalten worden sind.

- Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet wird.**

- II. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 1. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit gelten die Bauschutzbefreiungen gem. § 12 Abs. 3 Punkt 1b Luftverkehrsrecht (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 89,00 m u. NN. Bauvorhaben, die nach § 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.
 - 2. Anlagenschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG Anlagenschutz erforderlich ist. Bauarbeiten, die die ortsbildenden Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

- III. Hinweise**
 - 1. Geräuschvorbelastung**

Im gesamten Plangebiet liegt durch das nahe gelegene Röhrenwerk eine Geräuschvorbelastung vor. Das bedeutet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (|||||) gekennzeichneten Baugrenzen stehen, werden gesunde Wohnverhältnisse durch festgesetzte, besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sichergestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). In den übrigen Bereichen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
 - 2. Altstandorte**

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altabtragungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort 8065. Auf dem Altstandort 8065 liegen drei Altstandorte (PAK, CKW, Frigen), deren Flächen in den Baugebieten WA 1 und WA 4 gekennzeichnet sind. Die Sanierung der Altstätten ist in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich geregelt.
 - 3. Sanierungseinrichtungen**

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

Die im Plangebiet bestehenden Grundwasserstellen sind zu erhalten. Eine Verlegung vor nach Absprache mit der zuständigen Behörde möglich. Die erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung im Rahmen des Gemeindegebrauchs ist nicht zulässig.
 - 5. Löschwasser**

Im Plangebiet können maximal 1.600 l/min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden. Für Erstangriffsmaßnahmen der Feuerwehr müssen zusätzlich in 80-100 m Abstand zu den Eingängen der Gebäude Löschwasserentnahmestellen mit einer Lieferleistung von mind. 800l/min zur Verfügung gestellt werden.
 - 6. Archäologische Bodenfunde**

Zurzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zu nächst unverändert zu erhalten.
 - 7. Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschub von Erdarbeiten besteht, sind diese bis auf den Geländebau von 1945 abzuschließen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Bodenbearbeitungen, Pflanzgründungen, Verbauearbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
 - 8. Grünordnungsplan**

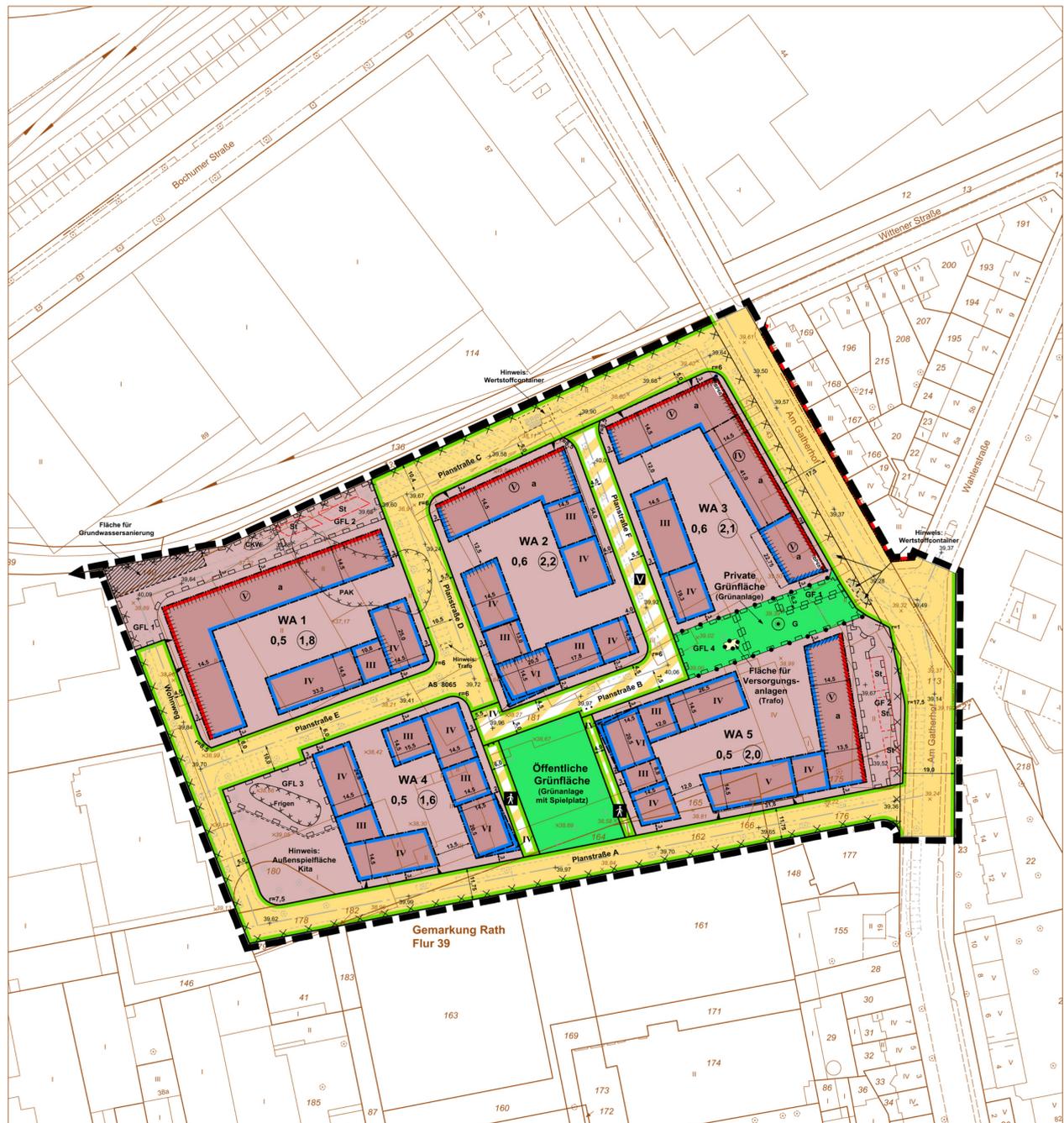
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächen nachvollziehbar darstellt.
 - 9. Tiefgaragen- und Dachbegrünung**

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 9.2 und 9.3 sind gemäß der FLL-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
 - 10. Artenschutz**

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauernissen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gemäß § 39 BNatSchG zu beschränken. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.

Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudemäusen von Zwergheldermäusen angenommen. Vor Baubeginn sind Maßnahmen zu ergreifen, die die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf mögliche Gebäudemäusen untersucht. Zur Einhaltung des Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. Um adäquate Gebäudemäusen als Maßnahme zum Artenschutz gemäß BNatSchG zu schaffen, wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.
 - 11. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Im Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinienpläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die Fluchtlinienpläne Nr. 5681/07 und Nr. 5781/03, der Bebauungsplan Nr. 5681/16 und der verfahrensbezogene Bebauungsplan Nr. 06/002.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)		BEGRENZUNGSLINIEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG		ERFASS DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE		SONSTIGES		Hinweise			
Stand der Planunterlage: Juni 2017 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N Höhenbezugssystem: Normal Null (NN)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		gemäß Bauanzugsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) 1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche Kleinstwohngelbiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet urbanes Gebiet Kerngebiet Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet		gemäß Bauanzugsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstanzahl Grundflächenzahl Geschosflächenzahl Baumessanzahl Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Maximale Wandhöhe		offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig		Flächen für überdachte Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (Tg) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe in Meter über NN Außenkante Tiefgarage Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 9 BauVO NRW)		Firnstrichung Satelliten Flachdach Dachneigung Pultdach Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen Grünflächen zu erhaltende Bäume		Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich z.B. Einfahtsbereich Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Beurteilungspegel > 53 dB(A) (BP53) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Beurteilungspegel > 73 dB(A) (BP73) Fläche für Grundwasseranierung Hinweis: nachrichtlich Straßenplanung mit einbezogener Achse Hinweis: Poller	
Kreuzgrenze (Stadtgrenze) Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Gebäudefrenze Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbandrand usw.) Bundesstraße mit Nummer Landstraße mit Nummer Kreisstraße mit Nummer		Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer Arkadie, Durchfahrt, offene Halle Baum Geländehöhe in Meter über NN		WA 1: 4 Stück WA 2: 6 Stück WA 3: 6 Stück WA 4: 4 Stück WA 5: 10 Stück		WA 1: 4 Stück WA 2: 6 Stück WA 3: 6 Stück WA 4: 4 Stück WA 5: 10 Stück		offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig		Flächen für überdachte Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (Tg) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe in Meter über NN Außenkante Tiefgarage Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 9 BauVO NRW)		Firnstrichung Satelliten Flachdach Dachneigung Pultdach Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen Grünflächen zu erhaltende Bäume		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Beurteilungspegel > 53 dB(A) (BP53) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Beurteilungspegel > 73 dB(A) (BP73) Fläche für Grundwasseranierung Hinweis: nachrichtlich Straßenplanung mit einbezogener Achse Hinweis: Poller	
Angefertigt: Düsseldorf den 18.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.06.2019 das Aufstellungs eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.		Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 24.06.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.06.2019.		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.06.2019 beschlossen, seinen am 24.06.2019 gefassten Beschluss zu ändern.		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.06.2019 beschlossen, seinen am 24.06.2019 gefassten Beschluss zu ändern.		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 24.06.2019 beschlossen, seinen am 24.06.2019 gefassten Beschluss zu ändern.		Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 02.10.2020 als Satzung beschlossen.		Der Beschluss des Rates vom 02.10.2020 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind im Bekanntmachungsanordnung vom 02.10.2020 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 64 vom 02.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.	
61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 21.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 21.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 5781/038 Düsseldorf, den 24.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 06/004 Düsseldorf, den 21.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 06/004 Düsseldorf, den 24.06.2019 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 06/004 Düsseldorf, den 18.05.2020 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 06/004 Düsseldorf, den 02.10.2020 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		61/12 - B - 06/004 Düsseldorf, den 02.10.2020 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 06/004

Nördlich Westfalenstraße (Nordteil)

Maßstab: 1:1000