I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der allgemeinen Wohngebiete (WA)
(§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

2. Gliederung der Gewerbegebiete (GE) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder die der eigenen betrieblichen Energieversorgung dienen.

- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
- Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
- Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Deponien für Haus- und Sondermüll
- Autokinos
- Betriebshöfe für Straßenbahnen
- Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
- Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
- Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2 500 Flaschen oder mehr je Stunde
- Gattersäger, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
- Abwasserbehandlungsanlagen
- Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
- Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
- Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
- Preßwerke
- Stab- oder Drahtziehereien
- Schwermaschinenbau
- Emaillieranlagen
- Schrottplätze
- Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
- Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen
- Automatische Autowaschstraßen
- Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
- Maschinenfabriken oder Härtereien
- Pressereien oder Stanzereien
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
- Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
- Zimmereien
- Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
- Auslieferungslager für Tiefkühlkost
- Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
- Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
- Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
- Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
- Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.1 Gliederung der Gewerbegebiete GE_1 und GE_2 (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sind außer den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen unzulässig

- Schlossereien, Dreherein, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien
- Tischlereien oder Schreinereien
- Tapetenfabriken
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Kompostierungsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

- **Im Gewerbegebiet GE_2 sind außerdem unzulässig:**
  - **Einzelhandelsbetriebe**
  - **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**
  - **Anlagen für sportliche Zwecke**

2.2 Gliederung des Gewerbegebietes GE_3 (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE_3 sind außer den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen unzulässig:

- Autolackierereien
- Kompostierungsanlagen
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
- Einzelhandelsbetriebe
- Außerhalb der 40 m tiefen straßenbegleitenden Bebauung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplätze außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen nur in vollständig unter der Geländeoberfläche liegenden Geschossen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Bemessung der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Straße bezogen auf den Gehweganschnitt maßgeblich.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen

- **Treppenräume und überdachte Hauseingänge,**
- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung,**
- **unterirdische Gebäude und**
- **Teile von Gebäuden**

zugelassen werden.

Hinweis:
Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass u.a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

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

a) Die mit der Bezeichnung GFL versehenen Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

b) Die mit der Bezeichnung GL versehene Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten.

7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den durch Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L_1 - L_7 folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Erforderliche Schalldämm-Maße

Abschnitt	*maßgeb. Außenlärmpegel*	*Lärmpegelbereich*	*Erf. R'w,res des Außenbauteils Wohnräume*
	db(A)	*dB*	*dB*
L_1 - L_2	*66 - 70*	*IV*	*40*
L_2 - L_3	*71 - 75*	*V*	*45*
L_3 - L_4	*66 - 70*	*IV*	*40*
L_4 - L_5	*61 - 65*	*III*	*35*
L_6 - L_7	*61 - 65*	*III*	*35*

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, November '89,Tab.8 Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV oder V ist für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2facher Luftwechsel/Std. der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

c) Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 In den GE-Gebieten sind mindestens 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen.

8.2 In den GE-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vollflächig zu bepflanzen (Rasen, Bodendecker, Sträucher). Hiervon ausgenommen sind Flächen für notwendige Zufahrten.

8.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Gebiete ist parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Gelände der Deutschen Bahn AG je 15 laufende Meter ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8.4 In den GE-Gebieten ist je 6 ebenerdiger Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

8.5 In den WA-Gebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen.

8.6 In den WA-Gebieten ist je 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum I. Größe, Stammumpfang 25/30 cm (wie z.B. Eiche, Buche, Linde, Kastanie), oder 2 Laubbäume II. Größe, Stammumfang 20/25 cm (wie z.B Feldahorn, Baumhasel, Stadtbirne) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 In den WA-Gebieten ist je 4 ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum I. Größe zu pflanzen.

8.8 Sofern Tiefgaragen nicht überbaut werden, sind sie mit mindestens 0,80 m, im Bereich für Baumpflanzungen mit mindestens 1,40-1,50m Bodensubstrat (+ Drainage) zu überdecken und zu bepflanzen.

8.9 Flachdächer sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauONW)

9.1 In den WA-Gebieten sind Gebäude einer Hausgruppe hinsichtlich ihrer Dachneigung sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (z. B. Material und Farbe der Fassade) einander anzupassen.

9.2 Gauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Flehe.

2. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a Abs.4 LWG)

Das Niederschlagswasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten.

III. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

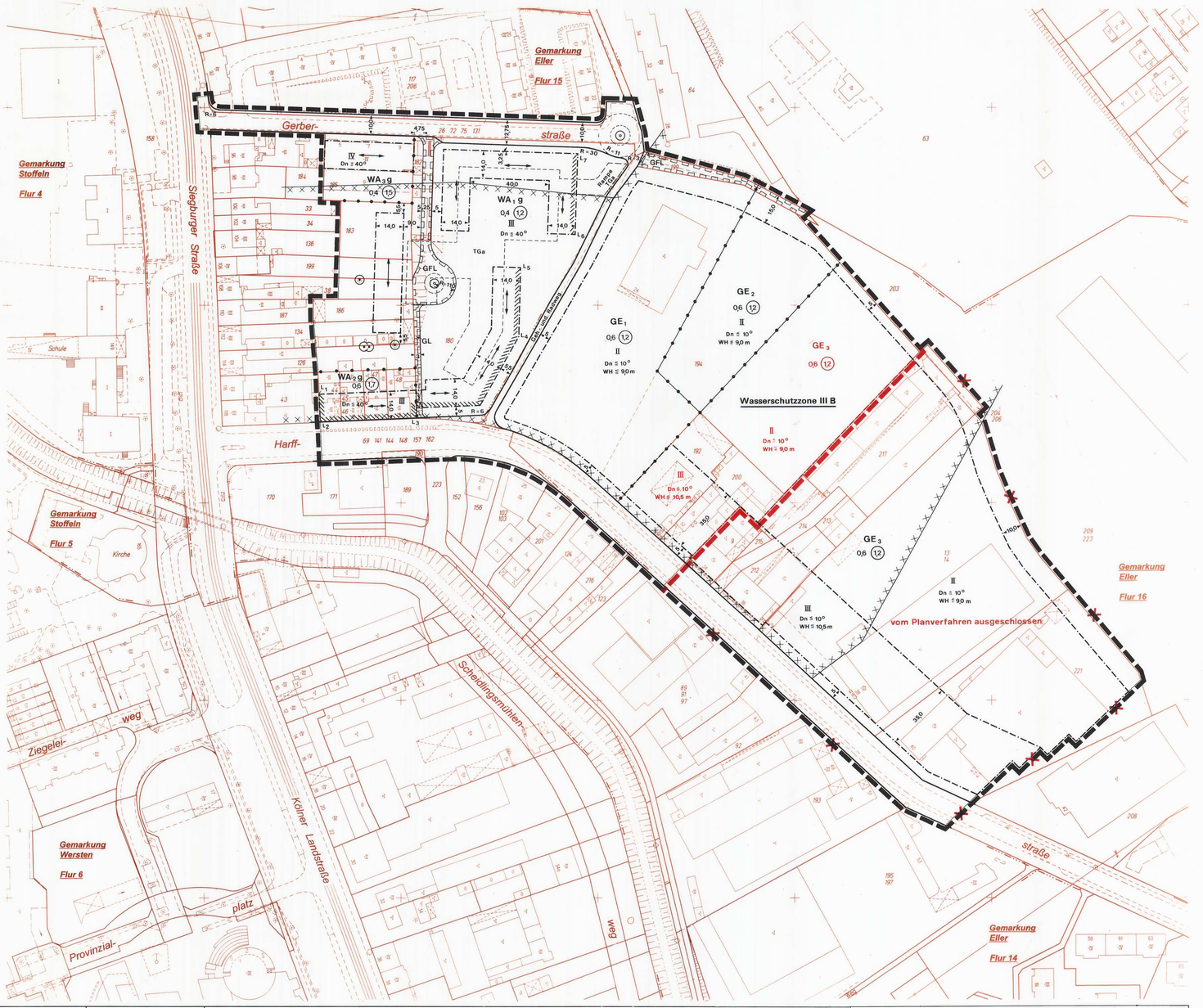
Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden.
Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

III. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen sind die Bebauungspläne:
Bebauungsplan-Text über die Ausweisung von Baugebieten im Stadtbezirk 3 der Stadt Düsseldorf, 5674/04, 5674/16, 5773/05.



PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage : Oktober 2000

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Mauer, Zaun, Bordkante usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7
Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 31
Wirtschafts - u. Industriegebäude
Garage G
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)

Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgemeines Wohngebiet WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
Baumassenzahl z.B. 9,0
Gebäudehöhe GH

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

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) z.B.
Garagen (Ga) Ga
Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplätze vorgesehen P
Garagengeschoß Gg
Oberkante über OK
Straßenhöhe über NN 33,21
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.

Firstrichtung
Satteldach SD
Flachdach FD
Einfriedigungsmauer erf.
ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NW) zul.
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) F. f. G.
Dachneigung Dn
Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut LH
Lichte Höhe
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- u. Entsorgungsleitungen wie beschrifte; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung
Hinweis : Müllcontainerstandplatz MCI
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Wandhöhe bezogen auf Gehweganschnitt WH
Firsthöhe FH
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7 der textl. Festsetzung L 5,6,7 usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte L5 L6 L7
Hinweis : Steckpfosten
Altlastenbereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. 3 BauGB) Altablagerung Nr. 122

Angefertigt: Düsseldorf, den 18.10.2000
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- u. Katasteramt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen.
61/12-B-5674/26
Düsseldorf, den 03.11.2000
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.04.1985 beschlossen, den vom Rat der Stadt am 16.12.1982 gefassten Beschluss zu ändern.
61/12-B-5674/26
Düsseldorf, den 03.11.2000
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 24.04.1985 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Bürgerbeteiligung erfolgte am 18.08.1986
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 03.11.2000
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 45 vom 14.11.2000 in der Zeit vom 24.11.00 bis einschließlich 22.12.00 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 22.12.2000
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31.05.2001 den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 01.06.2001
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 26 vom 30.06.01 in der Zeit vom 10.07.01 bis einschließlich 24.07.01 bezüglich / ~~aufgrund~~ der roten Änderungen ~~und Ergänzungen~~ öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 25.07.2001
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen ~~und Ergänzungen~~ gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 27.09.2001
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 27.09.01 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 20.06.01 Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 44 vom 21.11.2001 gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden.
61/12 - B - 5674/26
Düsseldorf, den 05.11.2001
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5674/26 Nördlich Harffstraße

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60m

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) und § 51 und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GVNW S. 217/SGV NW 232).
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.