Bebauungsplan Nr. 06/018

Theodorstraße - zwischen A52 und Wahlerstraße

Blatt 1/3

Landeshauptstadt Düsseldorf

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60

Anschluss Blatt 2

Sporthalle

Tennis-plätze

Franz-Rennefeld-Weg

Gemarkung Rath
Flur 20

Nördlicher Zubringer A 52

Theodorstraße L 49

Gladbecker Straße

Gemarkung Rath
Flur 22

Gemarkung Rath
Flur 30

Gemarkung Rath
Flur 21

Gemarkung Rath
Flur 31

Gemarkung Rath
Flur 57

Zum Gut Heiligendonk

Am Eisenbruch

Am Bürgerpark

Private Grün-fläche

Fläche für Wald

AS 8067
Fläche für Versorgungsanlagen
(Regenrückhaltebecken)

Fläche für Wald

GE 1
0,8
GH max. 65,0 m ü. NHN
AA 32

GE 1
0,8
GH max. 65,0 m ü. NHN
AA 32

GH max. 65,0 m ü. NHN

GI
0,8
GH max. 65,0 m ü. NHN

GE 2
0,8
GH max. 60,0 m ü. NH

AS 8032

AS 8249

Anbauverbotszone 40 m gem. § 9 FStrG

Anbaubeschränkungszone 100 m gem. § 9 FStrG

Schutzstreifen 25 m beiderseits der Achse 380 kV Hochspannungsfreileitung

FG DN 600 Schutzstreifen 4 m beiderseits der Achse DN 600

Hinweis: Netzstation 11773

Hinweis: stillgelegte Ferngas-leitung DN 300

Hinweis: Planfestgestellte Wendeschleife

Hinweis: Planfestgestellte Wiederherstellung des Gewässers Alter Schwarzbachgraben

GFL 1

AS 8032

K 2

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Stand der Planunterlage: Oktober 2019 — Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N

Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Flurgrenze	Baum
Flurstücksgrenze	Geländehöhe in Meter über NHN
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 oder 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
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

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.	1,8
Baumassenzahl	z.B.	8,4
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

Flächen für oberirdische Stellplätze (St)	z.B.
Garagen (Ga)	Ga
Tiefgarage (TGa)	
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
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW)	erf. / zul.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen — GFL

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.1 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 66 dB(A) (BPKI)

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 5.2 der textlichen Festsetzung

SONSTIGES

- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen für Wald
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungs-leitungen wie beschrifftet; ggf. mit Schutzstreifen z. B. FG = Ferngasleitung
- oberirdisch
- unterirdisch
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Altstandort z.B. Nr. 8080 — AS 8080
- Altablagerung z.B. Nr. 30 — AA 30
- Umgrenzung Archäologische Bodenfunde gemäß Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen
- Umgrenzung der planfest-gestellten Fläche zur Wiederherstellung des Alten Schwarzbachgrabens
- Umgrenzung von Frischluftdurchgangsbereichen
- Umgrenzung des Bauschutz-bereiches nach Luftverkehrsgesetz
- Umgrenzung der Fläche gemäß Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen
- Anbauverbotszone bzw. Anbau-beschränkung nach § 9 FStrG
- Einfahrtsbereich

Angefertigt: Düsseldorf, den 24.02.2020

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 29.08.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.12.2019 nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 03.12.2019.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020

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 - 06/018
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 27.02.2020 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.02.2020

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 16 vom 04.04.2020 in der Zeit vom 13.04.2020 bis einschließlich 15.04.2020 öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 18.05.2020

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 20.01.2021 den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung bezüglich der Änderungen im Erläuterungsplan zugestimmt.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 21.01.2021

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 5 vom 04.02.2021 in der Zeit vom 11.02.2021 bis einschließlich 15.03.2021 bezüglich der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 22.03.2021

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 02.06.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 04.06.2021

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 02.06.2021 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom 15.06.2021 im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer 25 vom 24.06.2021 gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 06/018
Düsseldorf, den 28.06.2021

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag