Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(Paragraf 4 in Verbindung mit Paragraf 1 BauNVO)

Zulässig sind
a) Wohngebäude,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind
c) innerhalb der mit A1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nur im Erdgeschoss,
d) innerhalb der mit A2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind
e) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes außerhalb der mit A1 und A2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen,
g) nicht störende Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe außerhalb der mit A2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen,
h) Anlagen für sportliche Zwecke,
i) Schank- und Speisewirtschaften,
j) Gartenbaubetriebe,
k) Tankstellen.

2. Stellplätze und Garagen
(Paragraf 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig.

Maximal 30 Prozent der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch angeordnet sein.

3. Nebenanlagen
(Paragraf 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Kinderspielplätze, einen Müllstellplatz von maximal 40 Quadratmeter Grundfläche, unterirdische Zisternen bis 150 Quadratmeter, eine Fledermauseinflugsäule (maximale Höhe 2 Meter). Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 Absatz 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraf 16 BauNVO)

Die festgesetzten Baufenster dürfen vollständig überbaut werden.
Geschosse oberhalb des obersten festgesetzten Geschosses sind nicht zulässig.

5. Garagen
(Paragraf 21 a BauNVO)

Für die mit III festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an der Ernst-Poensgen-Allee gilt, dass ein oberirdisches Garagengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen ist.

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(Paragraf 23 BauNVO)

6.1 Vortreten vor die Baugrenze
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 Meter überschritten werden, wenn sie außerhalb der Bereiche der Baumgruppen liegen. Auskragende Balkone oder Erker sind bis zu einer Tiefe von 2,0 Meter und bis zu einer Breite von 50 Prozent der jeweiligen Außenwand einer Geschossebene zulässig. In der Summe ist die Breite aller auskragenden Bauteile aller Geschossebenen auf das Zweifache der Breite der jeweiligen Fassade begrenzt.

Abweichend von Satz 1 und 2 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone in den mit weitstehender Schrägschraffur (\ \ \) gekennzeichneten Bereichen bis zu 1,5 Meter zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 229 Quadratmeter Baugrundstück (festgesetzte Fläche (WA)) zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ein Amphibienlaichbiotop (Kleingewässer) in einer Größe von mindestens 20 Quadratmeter inklusive eines mindestens 1 Meter breiten Uferrandes bereitzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 15 Fledermauskästen und 3 Eulenkästen anzubringen.

Baumhöhlenquartiere, die durch Baumaßnahmen entfallen, sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die im Plan mit GF 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 11, 12, 13 und 14 Gemarkung Gerresheim, Flur 4 zu belasten.
Die im Plan mit GF 2 festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

10. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB

10.1 Passiver Schallschutz

10.1.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile
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 beziehungsweise bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schallsdämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN4109:2018 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.

10.1.2 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)
An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (/ / /) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90 Grad zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung oder 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.

10.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nummer 10.1 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. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhaft und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

10.3 Schutzvorkehrungen bei Garagen und Tiefgaragen

10.3.1 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

10.4 Lufthygiene

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges, lufthygienisches Ausbreitungsgutachten (zum Beispiel MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO2 für das Jahresmittel 33,1 µg/m³ eingehalten wird.

11. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

11.1 Erhalt der Begrünung
Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

11.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, dass die Begrünung dauerhaft zu erhalten und bei Entfall gleichartig zu ersetzen ist. Abgängige Bäume sind mit Baumart vergleichbarer Art und Größenordnung an den Einzelstandorten oder wenn sie Bestandteil einer Baumgruppe sind, in der gleichen jeweils gekennzeichneten Baumgruppe (BG 1 - 8) zu ersetzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 14 großkronige und 24 klein- bis mittelkronige Laubbäume innerhalb der jeweils gekennzeichneten Baumgruppe (BG 3, BG 5, BG 6 und BG 7) oder an den Einzelstandorten neu zu pflanzen.

Ersatzbäume und Neupflanzungen sind in der Pflanzqualität als Solitärbaum, Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe von mindestens 20-25 cm anzupflanzen.

Die Auswahl der Baumarten sowie der Baumstandorte in den Baumgruppen hat der Pflege- und Maßnahmentabelle "Parkblick" zu folgen.

11.3 Überdeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen
Tiefgaragendecken oder unterirdische Gebäudeteile - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - sind strukturreich einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 80 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,3 Meter zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Zudem muss das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 50 Kubikmeter je Baumstandort betragen.

11.4 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 Zentimeter zuzüglich Drainschicht betragen.
Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung entsprechen (siehe Hinweise, Punkt II Nummer 8).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, notwendige Erschließungsflächen und begehbare Dachterrassen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen unterhalb aufgeständerter Photovoltaikanlagen.

11.5 Eingrünung Müllstellplatz
Der nach Nummer 3 zulässige Müllstellplatz ist - soweit er nicht in die Topographie integriert ist - mit einer seitlich umfassenden Eingrünung in Form von Hecken zu versehen (standortgerechte heimische Laubgehölze, einreihig, Wuchshöhe mindestens 1,6 Meter oder freiwachsend).

11.6 Begrünung von Verkehrsflächen
Feuerwehrzufahrten und -Aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche für Anwohner- oder Tiefgaragenzufahrt genutzt werden, in teilversiegelter Bauweise zum Beispiel Rasenfugenpflaster herzustellen.

12. Stützmauer und Einfriedung entlang der Ernst-Poensgen-Allee
(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 26 BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

Entlang der Ernst-Poensgen-Allee sind Stützmauern zu errichten. Sie sind als Bruchsteinmauern gemäß der zeichnerischen Festsetzung zu errichten. Notwendige Absturzsicherungen oder Einfriedungen oberhalb der Stützmauer sind transparent auszubilden, sie dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe überschreiten. Zugänge sind zulässig.

13. Gestalterische Festsetzungen
(Paragraf 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit Paragraf 89 BauO NRW)

13.1 Dachform
Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

13.2 Dachaufbauten
Technische Aufbauten sind im Allgemeinen Wohngebiet nur bis maximal 10 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter zulässig. Technische Aufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

13.3 Einfriedungen
An den mit blauer Linie gekennzeichneten Bereichen sind Einfriedungen nur in Form von transparenten Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 2 Meter zulässig. Die Ausbildung von Sockeln bis zu 50 Zentimeter Höhe über gewachsenem Boden oder Stützmauern ist zulässig. Tore, Türen oder Zugänge sind nicht zulässig.

II. Hinweise

1. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

2. Bodendenkmalpflege
Bei Erdeingriffen im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. Standorte für Transformatoren
Die Standorte für Transformatoren im Plangebiet sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

4. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

5. Grünordnungsplan / Parkpflege
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Charakteristik der Baumgruppen definiert und die Grünplanung und die Bepflanzung in den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und in dem Baugebiet konkretisiert. Die Auswahl der Baumart hat entsprechend der Empfehlungen aus der Pflege- und Maßnahmentabelle "Parkblick" für die jeweilige Baumgruppe 1 bis 8 zu erfolgen.
Der Grünordnungsplan ist als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Eigentümerin wird die Allgemeinverpflichtung zur Einhaltung der Pflege- und Maßnahmentabelle „Parkblick" geregelt. Dies erfolgt über die Eintragung einer Reallast, um die Zielstellungen zum Erhalt und zur Pflege der Parklandschaft und die dafür notwendigen Maßnahmen sichern zu können.
Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen und mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Stadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.
Während der Bauphase ist durch entsprechende Schutzmaßnahen sicher zu stellen, dass unvermeidliche Eingriffe auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Eine ökologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen ist in dieser Phase zu gewährleisten. Die Pflegemaßnahmen der Außenanlagen umfassen die Parkpflege, die einfach intensive Begrünung der Dächer, die Straßen und Wege und die Platzgestaltung der einzelnen Gebäudekomplexe. Die Pflege- und Maßnahmentabelle „Parkblick" Ernst-Poensgen-Allee 3, Düsseldorf (Parkpflegewerk) beschreibt die durchzuführenden Pflegemaßnahmen für den Erhalt der Qualität des Parks und die Weiterentwicklung der Begrünung.

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

7. Baumschutz
Im Plangebiet befinden sich Bäume, die gemäß Paragraf 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf die Bestimmungen und Regelungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.
Die im Plangebiet zu erhaltenden satzungsgeschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTVE-Baumpflege), DIN 18920, Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnamen (RASP LP 4) fachgerecht zu schützen. Der Kronentraufen-Bereich ist mit Bauzäunen oder durch andere technische Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Baustelleneinrichtungsflächen und Materiallager sind innerhalb der geschützten Bereiche einer charakteristischen Baumgruppe verboten.

8. Dach- und Tiefgaragenbegrünung
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", in der bei Einreichung des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn).

9. Kampfmittelbeseitigung
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Kampfmittelfreiheit der zu überbauenden Flächen nachzuweisen. Dazu ist die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Baubeginn notwendig.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten et cetera ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

10. Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Baum- und Gehölzrodungsarbeiten und der Abbruch von Gebäuden und Mauern auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar gemäß Paragraf 39 Bundesnaturschutzgesetz zu beschränken.

Im Schutzzeitraum vom 01. März bis 30. September sind Abbruch- und Rodungsarbeiten nur verbunden mit einer ökologischen Baubegleitung zulässig. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln oder Fledermausquartieren während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um gegebenenfalls Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz festzulegen.

Vogelschlag an Glasbauteilen
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Dem ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder durch geeignete konstruktive Maßnahmen zu begegnen.

11. Baumbestand Grafenberger Wald – Abstand von baulichen Anlagen
Die Planung sieht eine waldrandnahe Bebauung vor. Die Eigentümerin hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Eintragung einer Dienstbarkeit zum Haftungsausschluss verpflichtet. Für die erforderlichen Pflegemaßnahmen zahlt die Eigentümerin einen Folgekostenbeitrag (kapitalisiertes einmaliges Pflegeentgeld) für die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen. Die Vereinbarung ist Voraussetzung für die Zustimmung der waldrandnahen Bebauung.

12. Luftreinhalteplan und Umweltzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans und innerhalb einer ausgewiesenen Umweltzone.

13. Feste Brennstoffe
Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumbefeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Düsseldorf Festbrennstoffverordnung – FBSVO in der derzeit gültigen Fassung).

14. Starkregenereignisse
Aufgrund häufiger auftretender Starkregenereignisse sind sensible Infrastrukturen wie barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Trafoanlagen, Bordsteinabsenkungen und Zufahrten zu Tiefgaragen auf eine Überflutungsgefährdung hin im Bauantragsverfahren zu untersuchen und das Ergebnis planungstechnisch zu berücksichtigen.

III. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan in Teilen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan mit der Nummer 5779/30.

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Juni 2015
Lagebezugssystem: ETRS 489 UTM 32 N
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 100 (NN)

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahn-rand usw.)
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7
Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 31
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum
Geländehöhe in Meter über Normalnull (NN) 33,21
Höhenschichtlinien in Meter über NN
Im Plangebiet gilt:
DHHN 12_NN-Höhe HST 100 = 0,046 Meter = DHHN 16_NN-Höhe HST 170

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 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.	(1,0)
Baumassenzahl	z.B.	8,0
Maximale Geschoßfläche		GF max.
Gebäudehöhe	in Meter über Normalnull (NN)	GH
Wandhöhe zwingend		WH =
Maximale Gebäudehöhe		GH 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 Garagen (Ga)	z. B.
Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen und Nebenanlagen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	TGa
Oberkante über NN	OK
Straßenhöhe über NN	33,21

Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Pultdach	PD
Fahrrecht Notfallfahrzeuge/ Geh- und Fahrrecht Anlieger, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 8	GF 1
Bereich für Einfriedungen, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 13.3	

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche	
Bereich für Ein- und Ausfahrt	
Stützmauer	
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)	
offene Halle, Arkade mit Angabe max. Höhe Oberkante in Meter über NN	H 33,21
Rampe	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.1.2 der textlichen Festsetzungen: Baugrenzen mit Beurteilungspegeln (gem. DIN 18005-1: Juli 2002) >= 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungs-pegeln >= 55 dB(A) nachts	
Bereich einer charakteristischen Baumgruppe (zum Erhalt), siehe Textliche Festsetzung, Hinweise Nr. 5 z. B. BG 1	BG 1
Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 z.B.	A1
Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.1	
Baumstandort (erhalten) in BG 1-8 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11	
Baumstandort (geplant) in BG 1-8 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11	
großkronig	
klein- bis mittelkronig	

Hinweise

Höhen über Bestandsgelände:	
Höhenschichtlinie ca. 49,88 m über NN Oberkante - Außenwand ca. + 14,20 m Oberkante - Geländer ca. + 15,30 m	1
Höhenschichtlinie ca. 50,00 m über NN Oberkante - Außenwand ca. + 14,10 m Oberkante - Geländer ca. + 15,20 m	2a
Höhenschichtlinie ca. 50,00 m über NN Oberkante - Attika ca. + 18,50 m	2b
Höhenschichtlinie ca. 47,00 m über NN Oberkante - Außenwand ca. + 17,10 m Oberkante - Geländer ca. + 18,20 m	3
Geplante Querungsstelle mit Mittelinsel	
Geplanter Containerstandort	
Unterschreitung Waldgehölzabstand, siehe Textliche Festsetzungen, Hinweise Nr. 11	A B
geplante Höhenlage in Metern über Normalnull (Straße, Gebäude, Zufahrten)	z.B. 57,0
Geplanter Teich	

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 07/004

- Ernst-Poensgen-Allee 3 -

Maßstab 1:500
0 10 20 30

Angefertigt: Düsseldorf den 16.06.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 14.09.2016 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 15.04.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 3.07.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 07.07.2014.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 15.04.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.03.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
[Neufassung vom 04.04.2019 wegen Änderung des räumlichen Geltungsbereichs]
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 15.04.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 17.09.2020 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 15.04.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 22/23 vom 12.06.2020 in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 23.07.2020 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 12.08.2021
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 - 07/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am 18.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 19.11.2021
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 18.11.2021 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind gemäß § Bekanntmachungsanordnung vom 26.11.2021 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 48 vom 04.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 07/004
Düsseldorf, den 06.12.2021
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag