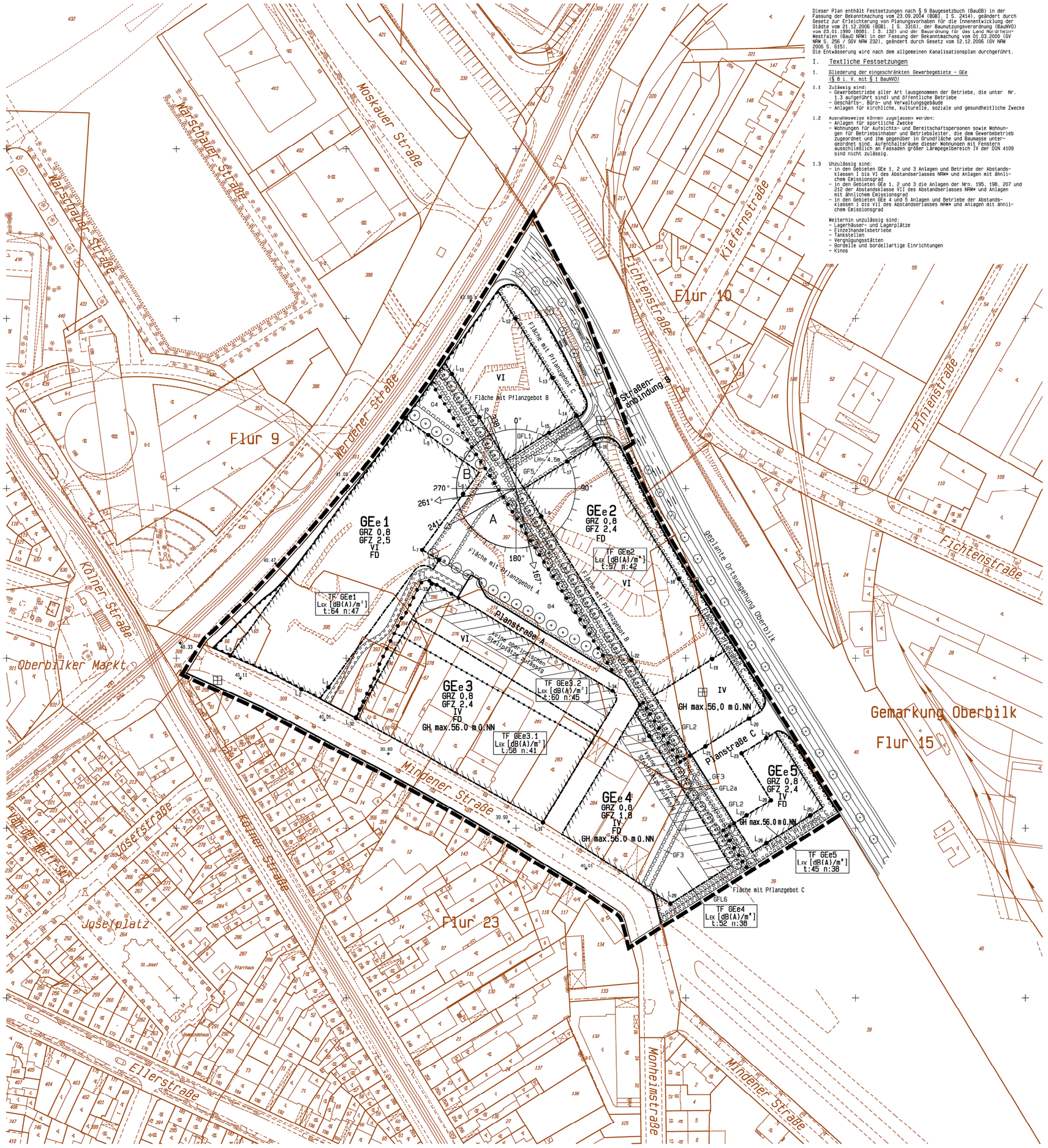

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete – GEe (§ 8 i. V. mit § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen der Betriebe, die unter Nr. 1.3 aufgeführt sind) und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Aufenthaltsräume dieser Wohnungen mit Fenstern ausschließlich an Fassaden größer Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 sind nicht zulässig.

1.3 Unzulässig sind:
- in den Gebieten GEe 1, 2 und 3 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses NRW* und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- in den Gebieten GEe 1, 2 und 3 die Anlagen der Nrn. 195, 198, 207 und 212 der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW* und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
- in den Gebieten GEe 4 und 5 Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW* und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

Weiterhin unzulässig sind:
- Lagerhäuser- und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Kinos

1.4 Geräuschkontingentierung
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

In den jeweiligen Teilflächen TF GEe1 – TF GEe5 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen Nr. (i)	L_{EK} [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	L_{EK} [dB(A)/m²] nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GEe 1	64	47
GEe 2	57	42
GEe 3.1	56	41
GEe 3.2	60	45
GEe 4	52	38
GEe 5	45	38

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nur für die Oberbaubare Grundstücksfläche.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (x = 25.56.400 / y = 56.76.100) sind folgende Zusatzkontingente (im Uhrzeigersinn) zulässig

Sektor k	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.}$	
A	167° bis 241°	Tag = 3 dB(A)	Nacht = 0 dB(A)
B	261° bis 338°	Tag = 5 dB(A)	Nacht = 6 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens bei Anwendung von Zusatzkontingenten erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ ist der Immissionsbeitrag von Tätigkeiten, die dem Vorhaben zuzuordnen sind und die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden, zu berücksichtigen.

2. Stellplätze und Garagen(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen oder in unterirdischen Anlagen zulässig.
In den Baugebieten GCe 3 und GCe 4 sind innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche in der entsprechend gekennzeichneten Zone keine offenen oberirdischen Stellplätze zulässig.

3. Stellplätze, Garagen – Erhöhung der GFZ (§ 21a BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl kann um die Fläche der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden,
- im GEe 3 um maximal 0,2 auf 2,6
- im GEe 4 auf 2,0

erhöht werden.

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

4.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- mit Fahrrechten zugunsten GCe 1 und GCe 2
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen und der Entsorgungsbetriebe
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

4.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die mit GFL 2a gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen und der Entsorgungsbetriebe
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger
- mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger der nördlichen Verkehrsfläche (Planstraße C) (siehe Nr.6 zeitlich begrenzt bis zur Inbetriebnahme der Ortsumgehung)

zu belasten.

4.3 Die mit GF 3 gekennzeichnete Fläche ist (siehe Nr. 6 zeitlich begrenzt bis zur Inbetriebnahme der Ortsumgehung)
- mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger der nördlichen Verkehrsfläche (Planstraße C)
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen und der Entsorgungsbetriebe

zu belasten.

4.4 Die mit G 4 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit

zu belasten.

4.5 Die mit GF 5 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von GEe 1 und GEe 2
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen

zu belasten.

4.6 Die mit GFL 6 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger

zu belasten.

4.7 Die mit F 7 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen und der Entsorgungsbetriebe

zu belasten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche – Überbauung zufahrt GEe 2 (§ 23 BauNVO)

Im GEe 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb der mit GFL 1 und GF 5 gekennzeichneten Fläche sind nur bauliche Anlagen (Brücken, Verbindungsgänge) zulässig, die eine lichte Höhe über den mit GFL 1 und GF 5 gekennzeichneten Flächen von mindestens 4,5 m freihalten und deren maximale Breite, gemessen senkrecht zur Baugrenze entlang der Ortsumgehung, 15 m nicht überschreitet.

Wenn mehrere Bauteile innerhalb der Fläche geschaffen werden, ist die Summe der wie oben zu ermittelnden Abmessungen der einzelnen baulichen Anlagen auf 15 m begrenzt.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die mit GF 3 gekennzeichnete Fläche im GEe 4 Gebiet darf zwischen den Baugrenzen erst dann Überbaut werden, wenn die Ortsumgehung in Betrieb genommen und die Planstraße C über die Ortsumgehung in das öffentliche Straßennetz eingebunden ist. (siehe Nr. 4.3)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

7.1 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mindestens 3 m über Dach des höchsten an der Nachbargrenze angebauten Gebäudeteils zu entlüften.
Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und gebäude nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) beeinträchtigt werden.

7.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen
a) An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schräg-schraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt an der der Baugrenze	Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß (erf.R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf.R'w,res) des Außenbauteils bei Wohnräumen in dB
L_1 – L_2	IV	66 – 70	35	40
L_2 – L_3	V	71 – 75	40	45
L_3 – L_4	VI	76 – 80	45	nicht zulässig
L_4 – L_5	V	71 – 75	40	45
L_5 – L_6	IV	66 – 70	35	40
L_7 – L_8	IV	66 – 70	35	40
L_9 – L_10	IV	66 – 70	35	40
L_9 – L_17	IV	66 – 70	35	40
L_10 – L_11	V	71 – 75	40	45
L_10 – L_15	IV	66 – 70	35	40
L_11 – L_12	VI	76 – 80	45	nicht zulässig
L_12 – L_13	V	71 – 75	40	45
L_13 – L_14	VI	76 – 80	45	nicht zulässig
L_14 – L_15	V	71 – 75	40	45
L_14 – L_16	VI	76 – 80	45	nicht zulässig
L_15 – L_17	IV	66 – 70	35	40
L_16 – L_17	V	71 – 75	40	45
L_16 – L_18	VI	76 – 80	45	nicht zulässig
L_18 – L_19	V	71 – 75	40	45
L_18 – L_20	V	71 – 75	40	45
L_19 – L_22	IV	66 – 70	35	40
L_20 – L_21	IV	66 – 70	35	40
L_23 – L_24	IV	66 – 70	35	40
L_24 – L_25	V	71 – 75	40	45
L_25 – L_26	IV	66 – 70	35	40
L_27 – L_28	IV	66 – 70	35	40
L_29 – L_30	IV	66 – 70	35	40
L_31 – L_32	IV	66 – 70	35	40
L_31 – L_34	IV	66 – 70	35	40
L_32 – L_33	IV	66 – 70	35	40
L_33 – L_34	IV	66 – 70	35	40

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, veröffentlicht in den "DIN-Mitteilungen" November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen nicht gekennzeichneten Baugrenzen gilt Lärmpegelbereich III (maß. Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A) erf.R'w, res. für Wohnräume 35 dB, erf.R'w, res. für Büroräume 30 dB).

c) Eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/ Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen ist sicher zu stellen:
- für Aufenthaltsräume von Wohnungen bei einer Lärmbelastung ab einschließlich Lärmpegelbereich IV
- für Büro- und Unterrichtsräume bei einer Lärmbelastung ab einschließlich Lärmpegelbereich V.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Die Luftansaugung für die Belüftung ist an Fassadenbereichen bis maximal einschließlich Lärmpegelbereich IV zulässig. Alternativ ist die Ansaugung auf dem Dach zulässig; für die Luftansaugung auf dem Dach sind horizontale Mindestabstände von der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie (30m) und von Tiefgaragenentlüftungen (5m) einzuhalten.

d) In den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V und VI sind Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum keine weiteren Fenster gibt, die in geringer belasteten Fassaden liegen.

e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Insbesondere ist ausnahmsweise zulässig, den erforderlichen Schallschutz der Außenbauteile abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen bezogen auf die tatsächlich zugrunde zu legende Außenlärmsituation zu ermitteln.

Der zur Bemessung zugrunde zu legende Beurteilungspegel kann aus Prognoseberechnungen oder aus Messungen am Ort der geplanten Baumaßnahme abgeleitet werden. Die Messungen und die Prognoserechnungen müssen nach dem Stand der Technik erfolgen.

Wenn Messungen zugrunde gelegt werden, sind deren Ergebnisse entsprechend der weiteren Verkehrsentwicklung hochzurechnen. Die Hochrechnung hat die Differenz zwischen der zum Zeitpunkt der Messung vorherrschenden Verkehrsbelastung und der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf den für die Verkehrslärmimmissionen relevanten Straßen zugrunde zu legen.

Für die Berechnungen sind Verkehrsdaten vom Fachamt der Stadt Düsseldorf, Amt für Verkehrsmanagement (Amt 66) zu verwenden. Sind dort solche Daten nicht verfügbar, sind sie in Absprache mit dem Fachamt in geeigneter Form zu erheben.

Die Bemessung des erforderlichen Schallschutzes muss analog zu den Vorgaben der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

8.1 Baumreihen

8.1.1 Im GEe 1 und der Fläche mit Pflanzgebot A sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten wie folgt Bäume anzupflanzen:
- Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und GFL Fläche mindestens 1,5 m, zu Baugrenzen 5,0 m
- Abstand der Bäume in der Reihe 8,0 m
- Baumart (Beispielhafte Auswahl) Betula jacquemontii (Himalaja-Birke), Prunus avium "Plena" (Vogel Kirsche), Sophora japonica (Schnurbaum)

8.1.2 Im GEe 2, 4 und 5 und den Flächen mit Pflanzgebot B und C sind auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten wie folgt Bäume anzupflanzen:
- Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und GFL Fläche 1,5 m
- Abstand der Bäume in der Reihe 8,0 m
- Schmalkronige oder säulenförmige Baumarten (Beispielhafte Auswahl): Acer platanoides 'Columnare' (Spitzahorn), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche), Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche).

8.1.3 Für die anzupflanzenden Bäume gilt:
- Pflanzqualität: Hochstämme, Alleebäume oder Solitärstammbüsche, Stammumfang gemessen in 1 m Höhe 20 – 25 cm
- Die Baumstandorte können in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse verschoben werden. Je Baumreihe ist nur eine Baumart zu verwenden.
- Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

8.2 Fläche mit Pflanzgebot A
Zusätzlich zu der Baumreihe gemäß 8.1.1 ist die Fläche mit Pflanzgebot A als zentrale Grünfläche mit modellierten Rasenflächen und Baumgruppen sowie Aufenthaltsflächen intensiv zu gestalten.

8.3 Flächen mit Pflanzgebot B
Zusätzlich zu der Baumreihe gemäß 8.1.2 sind mindestens 40% der Fläche mit Pflanzgebot B in Form geschnittener Hecken anzulegen. Pflanzdichte mindestens acht Stück Sträucher je m². Maximal 40% der Fläche ist für befestigte Zuwegungen, Gebäudevorfahrten oder sonstige Nebenanlagen insbesondere Fahrradabstellanlagen zulässig.

8.4 Flächen mit Pflanzgebot C
Zusätzlich zu der Baumreihe gemäß 8.1.2 sind die Flächen mit Pflanzgebot C mit Bodendeckern oder Rasen und zu mindestens 20 % mit Solitär- und Gruppensträuchern, Pflanzqualität für Gruppensträucher mindestens 3 Pflanzen pro qm Pflanzfläche, Höhe 125/150 cm strukturreich zu bepflanzen.

8.5 Begrünung GEe 3
Im GEe 3 Gebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Sträuchern und bodendeckendem Bepflanzung flächig und dauerhaft zu begrünen. Je angefangene 200 qm der zu begründenden Grundstücksflächen sind 1 Laubbaum I. Ordnung mit Stammumfang gemessen in 1 m Höhe (Stu) 20 – 25 cm oder 2 Laubbäume II. Ordnung mit Stu von 18 – 20 cm zu pflanzen.

8.6 Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

8.7 Die Begrünungsmaßnahmen unter Nr. 8 sind dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

9.1 Einfriedungen
Eine Einfriedung der GEe 4 Fläche ist zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und zu den GFL 1 Flächen nicht zulässig.

9.2 Dachform
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.

9.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten für technische Anlagen sind auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Sie dürfen die Gebäudeaußenwand (Attika) nur dann überragen, wenn sie um das gleiche Maß von dieser zurückgesetzt sind, um das ihre Oberkante diejenige der Attika überschreitet.

9.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig. Sie sind ausschließlich an der Fassade unterhalb der Brustungszone des ersten Obergeschosses mit einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

Nicht zulässig sind
- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt überwiegend im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz innerhalb des Anflugsektors der Start- und Landebahn 15/33. Die Zustimmung zu genehmigungsfreie Höhe beträgt zwischen 123 m im nordöstlichen und 134 m ÜNN im südlichen Bereich.

III. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) hingewiesen.

Altablagerung

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster Nr.: 10076.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf befestigten Flächen anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Bepflanzungen

Sämtliche Bepflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen.
Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Die Erdandeckung ist mit Tiefgaragensubstrat gemäß FLL-Richtlinie >Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2005< zuzüglich Drainage oder gleichwertig auszuführen.

Rohr- und Stromnetz

In der Werdener Straße befinden sich eine 110 kV-Gasaußendruckrasse und eine Hauptwasserleitung DN 600. Die entsprechenden Schutzerfordernisse sind zu berücksichtigen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs.8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen ist der "Bebauungsplan-Text über Baugebiete im Stadtbezirk 3"

* Abstandserlass NRW:
Rd.Erlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 02.04.1998, V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Oktober 2005

Kreisgrenze(Stadtgrenze), Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Gebäudegrenze, Mauer,Zaun,Bordkante usw., Bundesstraße mit Nummer B 326, Landstraße mit Nummer L 220, 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 unterschiedlicher Nutzung
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden

ART DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132)
Kleinsiedlungsgebiet WS, reines Wohngebiet WR, allgemeines Wohngebiet WA, besonderes Wohngebiet WB, Dorfgebiet MD, Mischgebiet MI, Kerngebiet MK, Gewerbegebiet GE, Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, Industriegebiet GI, Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze z.B. IV, zwingend z.B. III
Grundflächenzahl z.B. GRZ 1,0
Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 1,0

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) z.B, Tiefgaragen (TGa) TGa, Zufahrten,Rampen, entsprechend der jeweiligen Beschriftung
Garagengeschoß Gg, Oberkante Ober OK, Normalnull NN
maximale zulässige Gebäudehöhe z.B. GH max 56,0
Lichte Höhe LH
bestehende Straßenhöhen über Normalnull + 40.33
Firstrichtung, Satteldach SD, Flachdach FD, Traufhöhe TH
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NW) erf., zul.
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
s. textliche Festsetzung Nr.4
Gehrecht G, Fahrrecht F, Leitungsrecht L
Arkade,Durchfahrt u.ä., Überbau
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver-u.Entsorgungsleitungen wie beschrifftet; ggf. mit Schutzstreifen
z.B. FG-Fernsageleitung
Einfahrtsbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (s.textl.Festsetzungen Nr.7.2) L1 L2
Teilfläche TF, Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, Anpflanzen von Bäumen, keine oberirdischen Stellplätze zulässig s.textliche Festsetzung Nr.2
Hinweis: Grundwassermessstellen oder (Sanierungs-)Brunnen

Windrose mit Ursprung: x = 25.56.400, y = 56.76.100 (s.textl.Fests. Nr. 1.4)
Zusatzkontingent A ausgehend von Ursprung der Windrose im Uhrzeigersinn 3 / 0 dB(A)/m² t/n von 167° bis 241° A
Zusatzkontingent B ausgehend von Ursprung der Windrose im Uhrzeigersinn 4 / 0 dB(A)/m² t/n von 261° bis 338° B
Lärmemissionskontingent, Tagwert in dB (A) bezogen auf 1 m² LEK,t
Lärmemissionskontingent, Nachtwert in dB (A) bezogen auf 1 m² LEK,n

Angefertigt: Düsseldorf, den 02.03.2007
Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den 08.03.2007, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 31.05.06 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 13.06.2006.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den 08.03.2007, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2007 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den 08.03.2007, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 42/43 vom 09.06.07 in der Zeit vom 11.06.07 bis einschließlich 19.07.07 öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den 20.07.2007, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m.§ 4 a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der ~~roten~~ Änderungen ~~und Ergänzungen~~ gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
(siehe Originalplan)
61/12 D 5676/061, Düsseldorf, den 30.08.2007, Der Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 30.08.2007 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 14.01.08 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 3 vom 24.01.2008 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12-B-5676/061, Düsseldorf, den 05.04.2008, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Im Auftrag

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 06.02.2008
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5676/061

Werdener Straße/Mindener Straße

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 m