

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 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekannt-machung 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 Kanalisati-onsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der reinen Wohngebiete (WR) (§ 3 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind nur Wohngebäude.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.1 In den Gebieten WR₁, WR₂ sind Garagen nur auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die in den Gebieten WR₁ und WR₂ festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhe der maßgeblichen Erschließungsstraße.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Die als öffentliche Grünfläche (Fläche für Renaturie-rung) festgesetzte Fläche ist entsprechend der Fach-planung der Stadt Düsseldorf, Stadtentwässerungs-betrieb, naturnah auszubauen.

Hinweis:
Für den Ausbau ist ein Verfahren gemäß § 31 WHG er-forderlich.

4.2 Fläche „A“
Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche ist als Aus-gleichsmaßnahme für die Eingriffe durch die öffentli-che Verkehrsfläche der Gebiete WR₁ und WR₂ folgen-des durchzuführen:
Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unter-bau zu entsiegeln. Die freigemachten Flächen sind mit kulturfähigem Unter- und Oberboden anzudecken. Standortgerechter Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten. Auf 1/3 der Fläche sind gruppenweise hei-mische Laubsträucher und Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. 2/3 der Fläche ist mit einer Wildrasen-mischung einzusäen und jährlich zweimal zu mähen.

4.3 Fläche „B“
Auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist als Aus-gleichsmaßnahme für die Eingriffe durch die Gebiete WR₁ folgendes durchzuführen:
Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unter-bau zu entsiegeln. Die freigemachten Flächen sind mit kulturfähigem Unter- und Oberboden anzudecken, so dass durchgängig mindestens 1 m durchwurzelba-re Bodendeckung zur Verfügung steht. Die Fläche ist mit standortgerechten Forstgehölzen aufzuforsten.

4.4 Fläche „C“
Auf der mit „C“ gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch das Gebiet WR₂ folgendes durchzuführen:
Die Fläche ist von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und Fundamenten freizumachen. Befestigte oder teilbefestigte Flächen sind einschließlich Unterbau zu entsiegeln. Die Fläche ist im Rahmen der Renaturierung des Eselsbaches entsprechend der Fachplanung des Stadtent-wässerungsbetriebes, Abteilung Wasserbau, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

5. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW)

5.1 In den WR-Gebieten ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten und nach Eingriffen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung neu zu begrünen. Es sind standortgerechte und vorwiegend heimische Gehölzarten zu verwenden. Je angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 10/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
Baumarten: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Prunus avium (Wildkirsche), Obstbaum.
Andere Baumarten oder großkronige Laubbäume sind bei geeigneten Standortbedingungen zulässig. Vorhandene erhaltenswerte Laubbäume werden auf die Anzahl nachzuweisender Baumpflanzungen angerechnet.

5.2 In den WR-Gebieten sind die Dächer der Garagen vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

6. Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsfläche auf den angrenzenden Grundstücksflächen erforderlichen Böschungen sind von der Straßenbegrenzungslinie aus bis zu einer Tiefe von 2 m auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.

7. Gestaltung baulicher Anlagen in den Gebieten WR₁ und WR₂ (§ 86 BauO NRW)

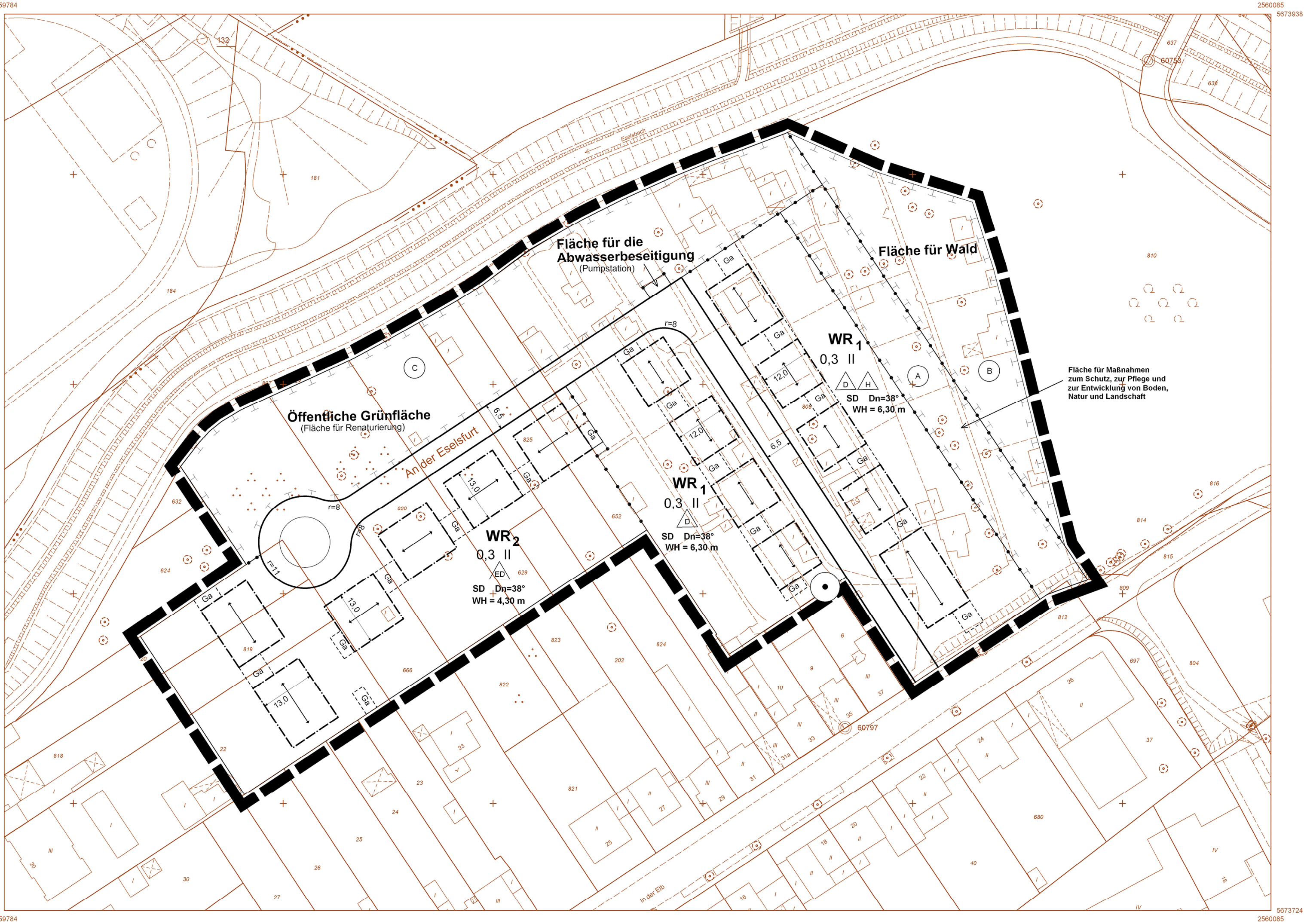
7.1 Material und Farbe
Doppelhäuser sind bezüglich Fassade und Dach einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

7.2 Die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben bzw. die Summe der Breiten aller in der Flucht der Außenwände in das Dach hineinreichenden Giebel dürfen auf der vorderen und auf der rückwärtigen Gebäudeseite jeweils 50% der Trauflänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Wohnebene des Dachgeschosses zulässig.

II. Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Boden-funden und -befunden gerechnet werden.
Auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzge-setz (DSchG NW) wird hingewiesen.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: Juni 2008		BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES				
Kreisgrenze (Stadtgrenze) Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Gebäudegrenze Mauer, Zaun, Bordkante usw. Bundesstraße mit Nummer Landstraße mit Nummer Kreisstraße mit Nummer		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Garage Arkade, Durchfahrt, offene Halle Baum	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 eintragen worden.	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132) Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschoßflächenzahl Baumassenzahl Gebäudehöhe Wandhöhe Firsthöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise abgewinkelte Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Gemeinschaftsgarage (GGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagegeschoss Oberrante über Straßenhöhe über NN mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	Firststrichung Satteldach Flachdach Dachneigung Pultdach Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut Lichte Höhe Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung oberirdisch unterirdisch Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Angefertigt: Düsseldorf, den 22.10.2008		Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.10.2008 nach diesem Plan und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (2) BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 46 vom 15.11.2008 in der Zeit vom 25.11.2008 bis einschließlich 30.12.2008 öffentlich ausgelegt.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 22.10.2008 nach diesem Plan und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich bezüglich/ auf Grund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegt.	Der Rat hat heute beschlossen den Bebauungsplan 5974036 durch ein vereinfachtes Verfahren auf Grund des § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan 5973/014 zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan 5973/014 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Rates vom 19.03.2009 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 25.03.2009 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 14 vom 24.04.2009 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.		
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag 61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 23.10.2008 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 23.10.2008 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 23.10.2008 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 05.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 19.03.2009 Oberbürgermeister	61/12 - B - 5973/014 Düsseldorf, den 06.04.2009 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag		

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5973/014

An der Eselsfurt

Maßstab 1:500

0

10

20

30

40

50

Meter

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5973/014

An der Eselsfurt

