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) 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. Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 I.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 WA ^{1}- Gebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
- Läden,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 WA ^{2}-, WA ^{3} und WA ^{4}-Gebiete
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,

Unzulässig sind:
- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 WA ^{4}- Gebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Unzulässig sind:
- Läden,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE ^{e})
(§ 8 I.V.m. § 1 BauNVO)

2.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte 3 bis 5.

Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste

Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgestimmt auf die Düsseldorfer Stadtteile und das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortiments **mit Zentrenrelevanz**	Sortiments **ohne Zentrenrelevanz**
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (primärer/sekundärer Bedarf) **1.1 Nahrungs- und Genußmittel** **1.2 Pharmazeutika, Reformwaren** **1.3 Drogerie, Körperpflege** (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel) **1.4 Blumen und Pflanzen, Zweirtier** **1.5 Zeitungen** **1.6 Zeitungen, Zeitschriften**	**3. baumarktspezifische Kernsortimente** **3.1 Baustoffe** (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) **3.2 Bauelemente** (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolläden, Markisen...) **3.3 Installationsmaterial** (Elektro, Sanitär, Heizung, Ofen) **3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen** **3.5 Beschläge, Werkzeuge** (Zubehör) **3.6 Farben, Lacke, Tapeten** **3.7 Bodenbeläge** **3.8 Nachtspeicher, Kamineinsatz** **3.9 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern**
2. zentrenrelevante Sortimente (sekundärer Bedarf) **2.1 Bekleidung, Wäsche** 2.1.1 Bekleidung (auch Sport), Lederwaren, Schuhe 2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel 2.1.3 Uhren, Schmuck 2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln 2.1.5 Sanitätswaren **2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf** 2.2.1 Haushaltswaren (Artikelgruppen, außer Chem Reinigung, Dekorationsartikel) 2.2.2 Heimtextilien, Gardinen (Gardinen, Dekorationen und Zubehör Bettfe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen) 2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik 2.2.4 Elektrokleingeräte, Leuchtmittelgeräte 2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgegenstände (Bilder, Bilderrahmen, Galerieartenanen, Gesuchenkarten) **2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf** 2.3.1 Basteln/Hobbyartikel, Spielwaren 2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Musikalien, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Bücher, Software) 2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren 2.3.4 Bürobedarf, Schreibmaschinen (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport (ohne Sportbekleidung) 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	**4. gartenzentrenspezifische Kernsortimente** **4.1 Gartenbedarf** 4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher 4.1.2 Pflanzgefäße 4.1.3 Gartengeräte 4.1.4 Erde, Torf, Gärgemittel 4.1.5 Pflanzenschutzmittel **4.2 Garteneinrichtungen** 4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedungen 4.1.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser **4.3 Garten und Balkonmöbel** **5. Möbel** **5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel** **5.2 Büromöbel und -stuühlen** **5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt** **5.4 Elektrokleingeräte, Lampen** **5.5 Teppichböden und Teppiche** **6. Fahrzeuge** **6.1 Motorfahrzeuge aller Art** (ohne Fahrräder), **Anhänger** **6.2 KFZ-Teile und -Zubehör** **6.3 Boote und Zubehör** **7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**

Unzulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Bordelle,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte 1 bis 2,
- Tankstellen.

2.2 Fremdkörperfestsetzung (gem. § 1 Abs. 10 Bau NVO)
Wohngebäude Vennhauser Allee 250, 252 und 254a, Flurstücke 243, 53 und 78, Flur 35, Gemarkung Gerresheim.
Bauliche Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Wohngebäude sind zulässig, wenn durch die Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen die vorhandenen Wandhöhen und Firsthöhen erhalten Bleiben und die Grundflächenzahl um nicht mehr als 0,1 bezogen auf den Bestand erhöht wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
Die im Gebiet WA ^{1} festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Angabe in NN) bezieht sich auf den oberen Abschluss der Attika.

3.2 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche
(§19 Abs. 4 BauNVO)
Im Gebiet WA ^{1} darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Mindestgrößen von Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Gebieten WA ^{2} und WA ^{3} werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke für die verschiedenen Bauweisen wie folgt festgesetzt:

-	Einzelhaus	≥	400 m²
-	Doppelhaus	≥	220 m² je Haushälfte
-	Reihenhaus	≥	180 m²

5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB I.V.m. § 12 BauNVO)

In den WA ^{2}-, WA ^{3}-, WA ^{4} und WA ^{5} -Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den seitlichen Grenzabständen zu den Gebäuden bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen und auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig.
Im WA ^{5} - Gebiet sind die Stellplätze ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage (TGa) zulässig.

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

Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

7.1. Lärmschützende Grundrissanordnung

Im WA ^{1} -und im WA ^{4} -Gebiet gilt: In Wohnungen mit weniger als drei Aufenthaltsräumen sind keine Aufenthaltsräume zulässig, deren Fenster sich ausschließlich zur Vennhauser Allee oder zur Straße In den Kötten orientieren. In Wohnungen mit drei oder mehr Aufenthaltsräumen ist höchstens ein Aufenthaltsraum zulässig, dessen Fenster sich ausschließlich zu den genannten Straßen orientieren, wenn dieser Raum kein Schlafraum ist und mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet ist (siehe 7.2).

7.2 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Verkehrslärm)

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg 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 an den Lärmpunkten L 1 - L 26 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgebl. Außen-lärmpegel	Lärmpegel-bereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume	Büroräume
	dB(A)		dB	dB
L 1 - L 2	66 -70	IV	40	35
L 2 - L 3	71 -75	V	45	40
L 3 - L 4	66 -70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 -70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 -70	IV	40	35
L 9 - L 10	66 -70	IV	40	35
L 10 - L 11	66 -70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 -70	IV	40	35
L 13 - L 14	66 -70	IV	40	35
L 14 - L 15	71 -75	V	45	40
L 15 - L 22	66 -70	IV	40	35
L 16 - L 17	66 -70	IV	40	35
L 17 - L 18	71 -75	V	45	40
L 18 - L 19	66 -70	IV	40	35
L 20 - L 21	66 -70	IV	40	35
L 23 - L 24	66 -70	IV	40	35
L 25 - L 26	66 -70	IV	40	35
L 27 - L 28	66 -70	IV	40	35
L 29 - L 30	66 -70	IV	40	35
L 31 - L 32	66 -70	IV	40	35
L 33 - L 34	66 -70	IV	40	35
L 35 - L 36	66 -70	IV	40	35

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

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. R'$_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. R'$_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechselstd.) der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

7.3 Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten

Im WA ^{1}-Gebiet gilt:

a) Die festgesetzte Tiefgaragen - Zu- und Ausfahrt ist einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lärm 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $\Delta L_{s,k,n,w} \geq 25$ dB und der Schallabsorption $\Delta L_{s,k,n} \geq 8$ dB.

b) Für alle übrigen Tiefgaragenrampen gilt: Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hoch absorbierend nach den ZTV-Lärm 88 auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen, d. h., $\Delta L_{s,k,n} \geq 8$ dB.

c) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen eingehalten werden.

7.4 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Gewerbelärm)

Aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für den Tageszeitraum wird an den mit Kreuzschraffur (XXX) gekennzeichneten Baugrenzen bestimmt, dass im 1. und 2. Obergeschoss keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen eingebaut werden dürfen.

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

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Anderweitige Lüftungsanlagen sind dann zulässig, wenn über ein mikroklimatisches Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

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

9.1 GE-Gebiet

9.1.1 Mindestens 20 % jedes Baugrundstückes im GE-Gebiete sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen. Flächen mit Pflanzgeboten und intensiv begrünte Tiefgaragenflächen werden auf die nachgewiesene Flächenquote angerechnet.

9.1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot sind als unversiegelte Grünfläche zu erhalten:
Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und bei Ausfall von Gehölzen durch Neupflanzung heimischer Laubbäume und -Sträucher zu ersetzen

9.1.3 Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist 1 hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang von 20-25 cm zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen, z.B. Spitzahorn, Baumhasel, Stadtlinde, Stadtrobinie.
Die Größe der Baumscheibe darf 8 m² nicht unterschreiten. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass die Stellplatzflächen durch die Baumkronen überdeckt werden.
Die Angabe zum Stammumfang bezieht sich auf das Maß von 1 m Höhe über Erdboden.

9.2 GE- und WA-Gebiete

9.2.1 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen.

Je 150 m² der zu begrünenden Tiefgaragenfläche ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 18 / 20 cm zu pflanzen, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Zierkirsche, Eberesche. Für Baumbepflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zu erhöhen und das dadurch erforderliche Substratvolumen muss mindestens 30 m² je Baumstandort betragen. Die Angabe zum Stammumfang bezieht sich auf das Maß von 1 m Höhe über Erdboden.

9.2.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer (auch von Garagen) bis einschließlich 20 Grad Dachneigung sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke des Substratauftrags muss mindestens 10 cm betragen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

9.3 WA -Gebiete

9.3.1 Zufahrten zu Garagen und private Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünbaren Anteil von mindestens 30 % verfügen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

9.3.2 In den WA2- und WA3 -Gebieten ist zwischen Garagenwänden und öffentlichen Verkehrsflächen ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,50 m anzulegen. Die Wände sind mit Kletterpflanzen oder Sträuchern zu begrünen.

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

10.1 Material und Farbe
Die einzelnen Baugebiete WA^2 und WA^3 bilden jeweils eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe. Innerhalb einer Baugruppe sind die Gebäude in Bezug auf Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich auszuführen.

10.2 Höhe und Baustruktur
Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind hinsichtlich ihrer Höhe und Baustruktur (Firsthöhe, Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Dachgauben) einheitlich auszuführen.

10.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Balkone
In den WA^1- und WA^4-Gebieten sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Balkone und auskragende Bauteile nicht zulässig.
In Spitzdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.
Die Breite eines Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe der Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten.

10.4 Aneinander gebaute Garagen oder Carports - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

10.5 Mülltandplätze
Mülltandplätze im Freien und Boxen zur Unterbringung von Mülleihältern sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

10.6 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand entlang der Straße In den Kötten ist als Gabionenwand auszuführen. Straßenseitig ist die Gabionenwand zu begrünen.

10.7 Die mit Signatur gekennzeichnete Einfriedungsmauer ist auf der der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite mit Kletterpflanzen intensiv zu begrünen.

II. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Flehe der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Hinweis:
Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung mit ihren Genehmigungs- und Verbotstatbeständen insbesondere hinsichtlich der Anwendung von Düngemitteln und Pflanzbehandlungsmitteln ist zu beachten.

III. Hinweise

Grundwasser

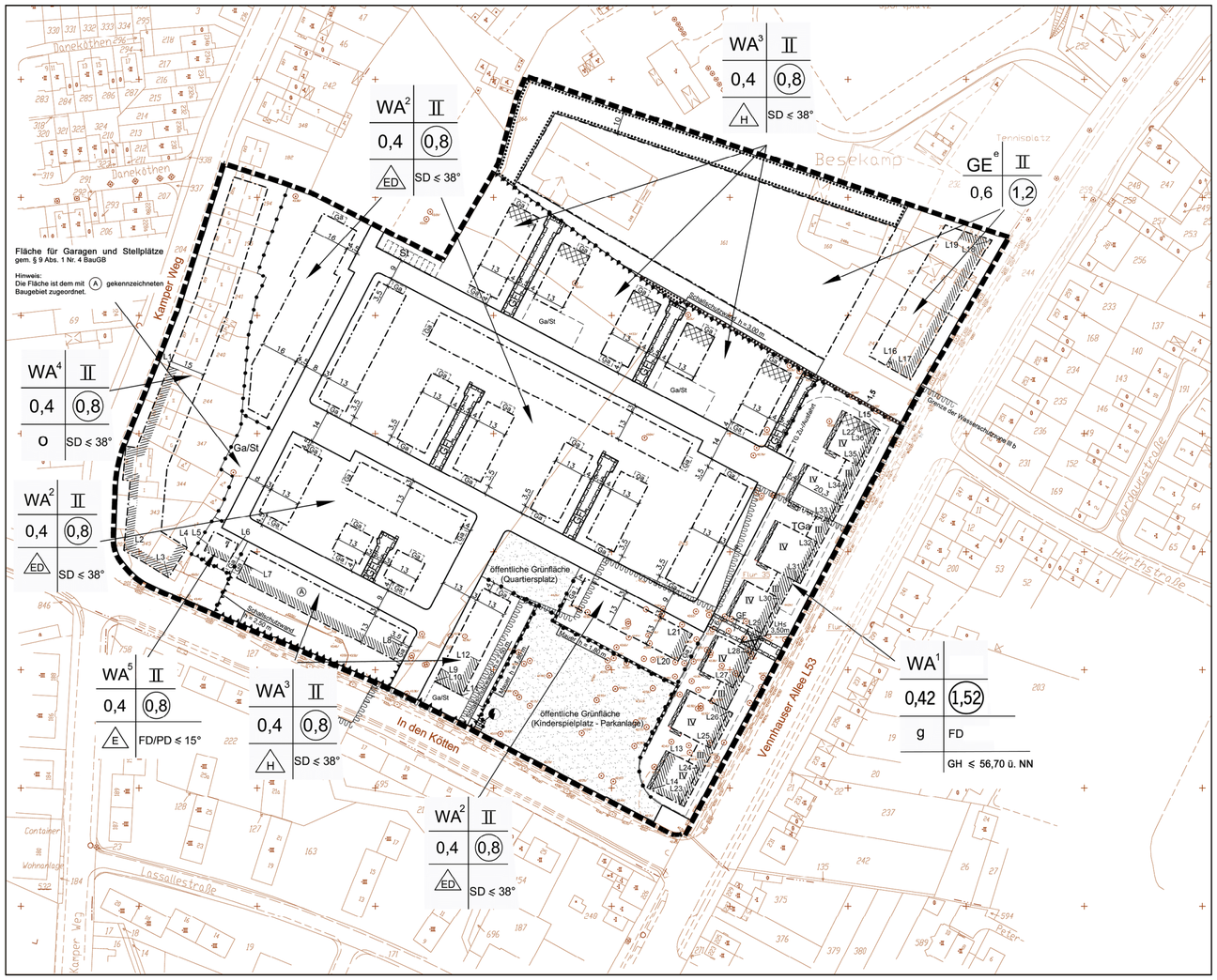
Auf Grund noch vorhandener Restbelastungen mit Schadstoffen im Grundwasser ist in den Wohngebieten die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers untersagt.

Überprüfung für das Vorhandensein von Bombenblindgängern

Da eine Luftbildauswertung nach Bombenblindgängern in einem Teil des Plangebietes nicht möglich war, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 607/023 aufgehoben.



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

Düsseldorf, den 14.01.2008
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : Juli 2005

Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude	
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer, Zaun, Bordkante 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	
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. 132)

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 bezogen auf NN		GH
Wandhöhe / Firsthöhe bezogen auf NN		WH / FH

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) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. Ga	Firstrichtung		Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut	
		Satteldach	SD	Lichte Höhe	LH
		Flachdach	FD	Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung	
		Dachneigung, zulässig	≤ 38°		
		Pultdach in Pfeilrichtung aufsteigend	PD		
als Parkplatz vorgesehen	P	Einfriedungsmauer h = 1,80 m (§ 86 BauO NRW)		Hinweis : Müllstonnenstandplatz	
Garagengeschoss	Gg	Schallschutzwand h = 2,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)		zu erhaltende Bäume	
Oberkante über	OK			anzupflanzende Bäume	
Straßenhöhe über NN	33,21	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	F. f. G.		
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Kammern gesetzt		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)			

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6 der textlichen Festsetzung	L1 L2 L3	Grenze der Wasserschutzzone III B (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
L$_{1,2,3}$ usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte		Fassadenseiten ohne zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im 1. u. 2. OG	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 25 BauGB)		**Fassade, an der die Baugrenze durch Balkone bis zu 1,75 m überschritten werden darf (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**	

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6075 / 035 In den Kötten

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 m

Angefertigt: Düsseldorf, den 29.11.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs-u. Katasteramt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.11.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 30.11.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 2.11.2005 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 17.01.2006.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 30.11.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.11.2006 den Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 30.11.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 17 vom 28.04.2007 in der Zeit vom 08.05.2007 bis einschließlich 13.06.2007 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 14.06.2007
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 05.06.2007 den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 16.08.2007
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 35 vom 01.09.2007 in der Zeit vom 11.09.2007 bis einschließlich 25.09.2007 bezüglich ~~der~~ aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 26.09.2007
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten und grünen Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 13.12.2007
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 13.12.2007 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 04.01.2008 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 1/2 vom 12.01.2008 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 6075/035
Düsseldorf, den 14.01.2008
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag