

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 9 Aufbaufillgesetz 2021 vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4174), der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

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

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 – 19 BauNVO)
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
 Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen (OK Attika) oder der obere Abschluss des Dachfirstes (GH).

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Mindesthöhen des Erdgeschossfußbodens in Meter über Normalhöhennull (NHN) ist der obere Abschluss des Erdgeschossfußbodens (OK FFEG).

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
 - Fahrstuhlüberfahrten,
 - Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung,
- sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

An den seitlichen Rändern der festgesetzten Durchfahrten (horizontal gestaffelte Baulinien und Baugrenzen) sind notwendige Stützmauern zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:

- unterirdische Gebäude und unterirdische Teile von Gebäuden innerhalb der als Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzten Flächen,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- überdachte Hauseingänge,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,
- Fahrradstellanlagen,
- Trafostationen,
- nicht überdachte Terrassenanlagen bis zu einer Fläche von maximal 20 m² pro Terrassenanlage,
- in den mit „ÜB“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Balkone ab dem 1. OG bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf einer Länge von maximal 50 % der Außenwand je Geschoss. In den nicht mit „ÜB“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Überschreitungen durch Balkone zulässig.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit sie nicht gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4. ausnahmsweise zulässig sind, ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht und Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Die Tiefgarage ist als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zu errichten. Sie dient dem Bedarf der Nutzungen im Plangebiet.

6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Dabei ist innerhalb des mit „(1)“ gekennzeichneten Bereichs nur die Zufahrt und innerhalb des mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichs nur die Ausfahrt zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zu den Ein- und Ausfahrtbereichen der Tiefgarage zugelassen werden, soweit Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

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

Die in der Planzeichnung mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern und Anliegern sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen und Nofalleinsatzkräften zu belasten. Das Gehrecht umfasst die Befahrung mit Fahrrädern.

Die in der Planzeichnung mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen und Nofalleinsatzkräften sowie mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern zu belasten. Das Gehrecht umfasst die Befahrung mit Fahrrädern.

8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

8.1.1 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 bzw. bei genehmigungsfreier oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 109:2018 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.

8.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in

einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Überwachungsräume (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 gemäß Ziffer 8.1.1 nicht unterschritten wird.

8.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung in Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, 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 gemäß Ziffer 8.1.1 nicht unterschritten wird.

8.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung BP66 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) am Tag verfügt.

8.1.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.1.2 bis 8.1.4 zugelassen werden, soweit durch ein schwerstündigenbühre 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 dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsstrome vorliegen.

8.2 Tiefgarageein- und -ausfahrten

8.2.1 Rolltre- und Entwässerungsrinnen in Tiefgarageein- und -ausfahrten sind unter Einhaltung des Stands der Lärminderungs- und -ausfahrten auszuführen.

8.2.2 Tiefgarageausfahrten müssen auf einer Länge von mindestens 5 m hinter der Ausfahrt eine Schallabsorption an der Gegenwandseite und an den Wändenseiten von mindestens D_α 8 gem. ZTV-L-Str 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) aufweisen.

8.2.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung TG gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

8.2.4 Es können Ausnahmen von der Festsetzung 8.2.3 zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8.3 Tiefgaragenentlüftung

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, luftdichtes Ausbreitungsgutachten (z. B. MISKAM) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorsorgewert für NO2 für das Jahresmittel von 33,9 µg/m³ eingehalten wird.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer strukturellen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 100 Quadratmeter der Vegetationsfläche ist ein kleiner Laubbaum (Baum III. Ordnung, 7-15 Meter Höhe) mit einem Stammumfang von 20-25 Zentimeter zu pflanzen.

Alternativ ist je 200 Quadratmeter ein großkröniger Laubbaum (Baum I. Ordnung, > 20 Meter Höhe) mit einem Stammumfang von 25-30 Zentimeter auf der nicht überbauten Fläche zu pflanzen.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung des obersten Geschosses mit aufgeständerten Anlagen für Fotovoltaik und Solarthermie sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ohne aufgeständerte Anlagen für Fotovoltaik und Solarthermie sind Flachdächer und flach geneigte Dächer des obersten Geschosses bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation einfach intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 40 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unterhalb des obersten Geschosses liegender Geschosse sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

9.3 Begrünung von Tiefgaragendecken oder unterirdischen Teilen von Gebäuden

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Wegeflächen überbaut werden – eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumschneidern ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 130 cm (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50m³ je Baumschneider betragen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der „FL“-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ auszuführen (siehe auch IV. Hinweise, Nummer 4).

10 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

In denjenigen überbaubaren Grundstücksflächen, in denen keine Bauweise festgesetzt ist, ist eine Nutzung zu Wohnzwecken nur zulässig, wenn das Gebäude an der festgesetzten Tiefgaragenausfahrt mindestens in der Länge des in der Planzeichnung dort mit der zeichnerischen Eintragung für die bedingte Festsetzung gekennzeichneten Bereichs (---(b)---) durchgehend und mit lückenlosem Anschluss an die Bebauung an der Kölner Landstraße errichtet ist und die Mindesthöhe des bestehenden Gebäudes (Oberkante Dach 44,22 m ü. NHN) nicht unterschritten wird.

11 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

11.1 Nicht-Vollgeschoss

Oberhalb des obersten Vollgeschosses ist ein Nicht-Vollgeschoss zulässig.

11.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig, sofern sie in eine zweireihige Heckenpflanzung integriert sind.

Entlang der Grünfläche am Scheidlingsmühlenweg ist eine solche Einfriedung zwingend anzulegen, die durch mindestens eine Öffnung für Fußgänger in der als GFL 2 festgesetzten Fläche unterbrochen werden muss.

Einfriedungen sind auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr oder Flächen für die Feuerwehr benötigt werden.

11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, dürfen an den Fassaden der Gebäude angebracht werden und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zu verwenden.

Fensterbeklebung ist nur bis 20% der Scheufensterfläche zulässig. Weiterhin sind als Werbeanlage nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Leuchtblindwände,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

11.4 Abfallbehälter und Müllcontainer

Abfallbehälter und Müllcontainer sind in die Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren. Standorte für Abfallbehälter und Müllcontainer sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der Tiefgarage zulässig.

Ein Sammelstandort zur Abholung / Leerung von Abfallbehältern und Müllcontainern ist ausschließlich in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Dieser Sammelstandort ist in der dafür festgesetzten Fläche anzulegen und jederzeit zugänglich zu halten.

II. Kennzeichnung

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet wurden Auffüllungen und Bodenbelastungen festgestellt. Es handelt sich um die Altstandorte AS 4566 und AS 4633 aus dem Kataster für Altlasten und Altstandorte der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammenfassung angefallen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, damit gegebenenfalls weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Im Zuge von Erdarbeiten sind gegebenenfalls vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

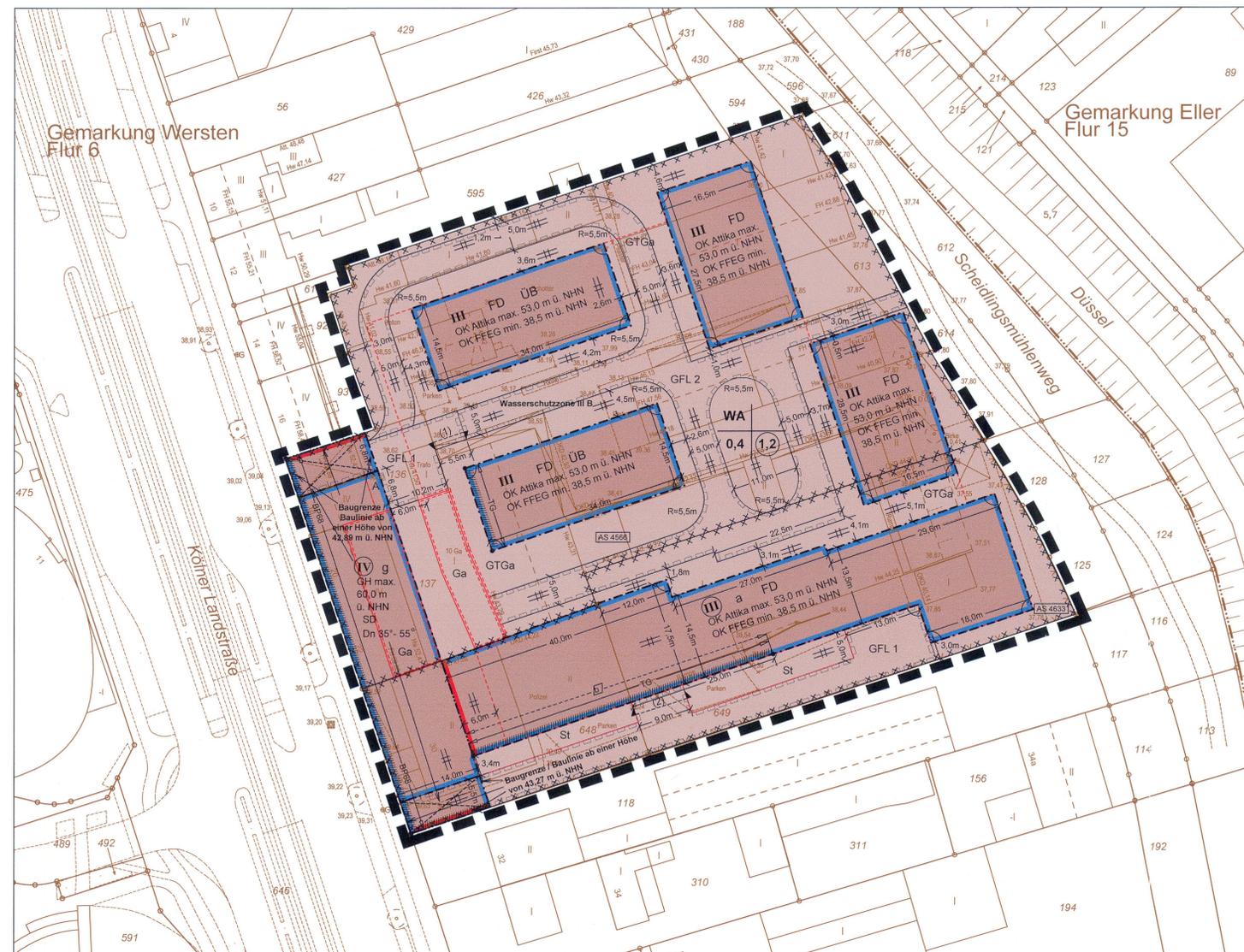
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Flehe. Die Verbote der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	KENNZEICHNUNG
Stand der Planunterlage: Januar 2020 Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N Höhenbezugssystem: Normhöhennull (NHN 2016) Höhenstatus: 170	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 bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet urbanes Gebiet Kerngebiet Gewerbegebiet eingeschränktes Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschosshöhenzahl Gebäudehöhe als Höchstmaß, bezogen auf Meter über NHN Oberkante Attika als Höchstmaß, bezogen auf Meter über NHN Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindestmaß, bezogen auf Meter über NHN (i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	z.B. St GTGa Gg OK AK TgA auf. z.B. St GTGa Gg OK AK TgA auf. z.B. St GTGa Gg OK AK TgA auf. z.B. St GTGa Gg OK AK TgA auf.	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung Garagegeschoss Oberkante über Straßenhöhe in Meter über NHN Außenkante Tiefgarage Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW) Straßenverkehrsflächen Zufahrtsbereich zu Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Ausfahrtsbereich von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2 der textlichen Festsetzungen Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 63 dB(A) tags und / oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.2 bis Nr. 8.1.4 der textlichen Festsetzungen Baugrenzen mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2.3 der textlichen Festsetzungen Bedingte Festsetzung gem. Nr. 10 der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone gem. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altstandorte AS 4566 und AS 4633 (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) BEMABUNG Parallelitätszeichen (die längeren Linien geben die Richtung der Parallelität an) Rechter Winkel Bemabung in m z.B.
Angefertigt: Düsseldorf den 04.08.2022	Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 24.02.2021 wurde gemäß § 13a 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.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 24.02.2021 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 18.05.2021.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.08.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.08.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ursprünglicher Bekanntmachung im Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ursprünglicher Bekanntmachung im Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022	61/12 - B - 09/011 Düsseldorf, den 04.08.2022
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur						

Landeshauptstadt
Düsseldorf

**Bebauungsplan
Nr. 09/011**

**Östlich
Kölner Landstraße**

Maßstab 1 : 500