

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023), der Baumzuchtverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023), der Baumzuchtverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 BauNVO)

- Zulässig sind
- a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe nur in Form von Convenience Stores (Nachbarschaftsläden) mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m²,
 - d) Schank- und Speisewirtschaften,
 - e) sonstige Gewerbebetriebe (außer die unter i) genannten) und
 - f) Anlagen für Verwaltungen und sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind
- g) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - h) Einzelhandelsbetriebe (außer die unter c) genannten),
 - i) sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexarbeitbetrieben, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt,
 - j) Gartenbaubetriebe,
 - k) Tankstellen und
 - l) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundfläche - Überschreitung durch Terrassen

- 2.1.1 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf in der Fläche für Gemeinbedarf (F.F.G.) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von in Summe 0,6 überschritten werden.
- 2.1.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie ausnahmsweise durch die Grundfläche der an Gebäude angrenzenden Terrassen nach § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von in Summe 0,8 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkte

- Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses über Normalhöhennull (NHN) (= unterer Bezugspunkt) maßgeblich.
- Als oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKE min.) ist die Oberkante des Rohbaus des Erdgeschossfußbodens maßgeblich.

2.3 Überschreitung Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen und Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m ist zulässig, wenn sie von der äußeren Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 3.1 Überschreitung durch Terrassen
- 3.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in der Fläche für Gemeinbedarf und im Mischgebiet durch nicht überdeckte, an Gebäude angrenzende Terrassen auf in Summe maximal 40 % einer jeweiligen Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
- Eine Überschreitung in gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzte Flächen hinein ist nicht zulässig.

3.2 Überschreitung durch Balkone

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Mischgebiet durch Balkone auf in Summe 100 % einer jeweiligen Fassadenbreite bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise überschritten werden.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. 12 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Oberirdische Stellplätze (St) sind in der Fläche für Gemeinbedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze (St) sind im Mischgebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der mit St gekennzeichneten Fläche sind auch Müllstandorte zulässig.
- 4.3 Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TgA) inkl. sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in der Fläche für Gemeinbedarf und im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Fläche für Gemeinbedarf (F.F.G.) (Kita)

Die als Fläche für den Gemeinbedarf (F.F.G.) (Kita) festgesetzte Fläche dient der Errichtung von „Kindertagesstätten“ (Kita).

Zulässig sind:

- a) Kindertagesstätten,
- b) Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, die der Kita zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

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

6.1 Schallimmissivität der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit

schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 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 schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109-2019 sowie Bruten von Vögeln zu untersuchen. Grundsätzlich sollen die Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit abgetrennt werden. Eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ist in jedem Fall erforderlich. Dabei sind die Attikabereiche sowie die Schieferverkleidungen handisch zu entfernen.

6.2 Verkehrslärm - passive Schallschutzmaßnahmen

6.2.1 Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Aufenthaltsräumen in Wohnräumen und Unterrichtsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von > 63 dB(A) tags oder > 55 dB(A) nachts), ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

6.2.2 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung (LG)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von > 68 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden offene Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder eine offene Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von < 62 dB(A) am Tag verfügt.

6.2.3 Belüftung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen (B)

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (////) und Kennzeichnung B gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Beurteilungspegel von > 68 dB(A) tags), ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur und Kennzeichnung besitzen, eine ausreichende Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

6.2.4 Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 6.2.1 bis 6.2.3 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 Bauplanungsverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation standortgerechter Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/oder Rasen zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.2.1 Gehölze
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2.2 Einzelbäume
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.3.1 Gehölze
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Hinweis: Die textliche Festsetzung unter Ziffer 7.3.7 (Pflanzqualität Bäume) sowie die Pflanzenvorschlagslisten unter III. Nr. 6 sind zu beachten.

7.3.2 Gehölze
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2 ist eine einreihige Reihe gemäß Pflanzenvorschlagsliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3.3 Einzelbäume - Entlang der Straße Im Heidewinkel

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Hinweis: Die textliche Festsetzung unter Ziffer 7.3.7 (Pflanzqualität Bäume) ist zu beachten.

7.3.4 Anpflanzen von Einzelbäumen - Stellplätze

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene 7 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Pflanzenvorschlagsliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen.

7.3.5 Dachbegrünung

Flachdächer (siehe Ziffer 8.1) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Mischvegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8.5 Werbeanlagen

8.5.1 Anlagen der Außenwerbung dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechselbildanlagen, laufenden Schriftbändern und Leuchttafeln an Fassaden ist in allen Baugebieten nicht zulässig.

8.5.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einer Geschäftseinheit, eines Büros, eines Betriebes oder einer sonstigen zulässigen Nutzung einnehmen. Werbeanlagen dürfen dabei maximal 1/4 der Wandhöhe eines Geschosses einnehmen.
Einzelne Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 10 m² nicht überschreiten.

8.6 Technische Anlagen und Aufbauten

8.6.1 Technische Anlagen und Aufbauten dürfen einen Flächenanteil von 25 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

8.6.2 Technische Anlagen und Aufbauten auf Gebäuden sind so zu errichten, dass sie von der äußeren Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens das 1,5-fache ihrer baulichen Höhe zurücktreten. Hiervon nicht erfasst sind Treppenträume und Anlagen der solaren Strahlungsenergie.

II. Kennzeichnung

1. Altstandort
Das Plangebiet liegt auf dem Altstandort mit der Kataster-Nr. 7399.

III. Hinweise

1. Löschwasserversorgung
Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.
2. Kampfmittel
Es bestehen Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung durch vermehrte Bombenabwürfe im östlichen Plangebiet im Bereich der Flächen entlang der Gräulinger Straße. Die zu bebauende Fläche bzw. Flächen mit Erdengriffen sind vor Baubeginn zu überprüfen.
3. Grünordnungsplan
Zum Baubeginn wurde ein Grünordnungsplan (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, GOP III, Haan, 31.08.2023) erarbeitet, der die Gestaltung und die Bepflanzung konkretisiert. Die Gestaltungs- und Ausführungsplanung der Grünflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fachbehörde abzustimmen.

IV. Bisher gültiges Planungsrecht

(räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder der Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht abgelagert.
Betroffen ist:
-Bebauungsplan Nr. 5979/04

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.4.1 Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen
Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrs- oder Bewegungsflächen (zum Beispiel als Spielplätze auch für Kinder) genutzt werden, mindestens in teilversiegelter Bauweise, wie z.B. Rasenengpflaster, Netlonrasen oder wassergebundene Wegedecken, herzustellen.

7.4.2 Stellplätze
Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise, wie z.B. Schotterterrassen oder Rasengittersteine auszuführen.

7.4.3 Vogelschlag
Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelkollisionen an Glas- und spiegelfeld Fassadenflächen ist i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG zu mindern. Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten.

Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise nebeneinanderliegende Bürofenster, Terrassentüren und/oder spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die geeignet sind, Vögeln eine nicht vorhandene Durchflughelligkeit zu suggerieren (z. B. durch die Spiegelung von Gehölzstrukturen, Wasserflächen, freiem Himmel), sind vorsorglich Maßnahmen nach dem jeweils bei Eingang des Bauantrags vorliegenden Stand der Technik zu treffen.

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist der Außenreflexionsgrad grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Außenreflexions- und Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogeleuge sichtbar zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10 % zu reduzieren. Dies können beispielsweise transluzente, matte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, die Gliederung der Fassade oder ein mehrschichtiger Fassadenanbau sein. Geeignete Materialien werden im von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmen- und Monitoringkonzept ist vorzulegen.

8. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Flachdächer

Als Flachdächer sind Dächer mit einer maximalen Neigung von 15° zulässig.

8.2 Einfriedungen

8.2.1 Einfriedungen - Art
Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder einer Kombination von Hecken mit Zaunen zulässig. Bei der Kombination von Hecken und Zaunen sind die Hecken an den der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite zu positionieren.

8.2.2 Einfriedungen - Höhe
Innerhalb der mit Schraffur (\ \) gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Einfriedungen bis maximal 1 m zulässig. Im Übrigen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Abweichend von den vorgenannten Höhenbegrenzungen dürfen Einfriedungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Kindertagesstätte bis zu einer Höhe von 2 m errichtet werden.

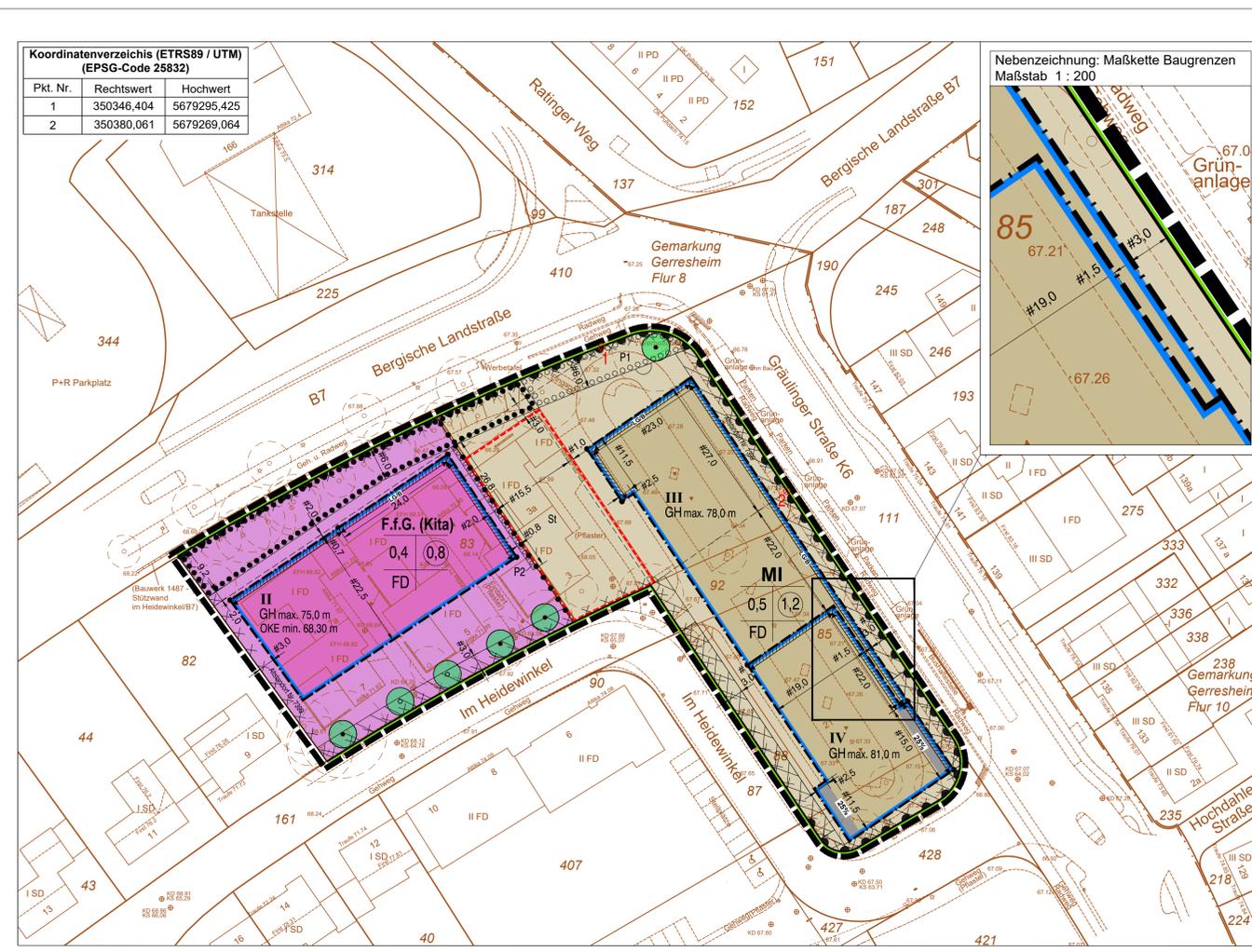
8.3 Gestaltung von Vorgartenzonen

8.3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind die mit Schraffur (\ \) gekennzeichneten Vorgartenzonen zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Es sind ausschließlich Hauszueigungen und Einfriedungen zulässig.

8.3.2 Im Mischgebiet sind die mit gekrauzter Schraffur (\ / \) gekennzeichneten Vorgartenzonen zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Es sind ausschließlich offene Fahrradstellplätze, Hauszueigungen, Hausvorplätze, Einfriedungen und begrünte Müllstandorte / Müllschränke zulässig.
Hinweis: Die Inhalte des § 14 Abs. 1 BauNVO bleiben von Ziffer 8.3.1 und 8.3.2 im Übrigen unberührt.

8.4 Gestaltung von Müllstandorten

Müllstandorte inklusive Müllschränke sind einzurichten.



<p>PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Stand der Planunterlagen: Mai 2023 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NN-Höhen (DST 170) (EPSG-Code: 25832)</p>		<p>BEGREUNGSLINIEN</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>— Baulinie</p> <p>— Baugrenze</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p> <p>— Latente</p>		<p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</p> <p>1 - überbaubare Fläche 2 - nicht überbaubare Fläche</p> <p>— Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>— reines Wohngebiet</p> <p>— allgemeines Wohngebiet</p> <p>— besonderes Wohngebiet</p> <p>— Dorfgebiet</p> <p>— Mischgebiet</p> <p>— urbanes Gebiet</p> <p>— Kermisgebiet</p> <p>— Gewerbegebiet</p> <p>— eingeschriebtes Gewerbegebiet</p> <p>— Industriegebiet</p> <p>— Sondergebiet</p>		<p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß Baumzuchtverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786))</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B. III</p> <p>Zwängend z.B. III</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 0,8</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,4</p> <p>GH</p> <p>bezogen auf Meter</p> <p>minimale Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau)</p> <p>minimale Wandhöhe über NN</p> <p>maximale Wandhöhe</p>		<p>BAUWEISE</p> <p>— offene Bauweise</p> <p>— geschlossene Bauweise</p> <p>— abweichende Bauweise</p> <p>— nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>— nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>— nur Hausgruppen zulässig</p> <p>— Dachform: Flachdach</p>		<p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Vorgartenzonen gem. Nr. 8.3.1 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Vorgartenzonen gem. Nr. 8.3.2 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.1 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.1 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.2 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.3 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.4 der textlichen Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 7.3.5 der textlichen Festsetzungen</p>		<p>SONSTIGES</p> <p>— Anzupflanzender Baum</p> <p>— Gebäudefront mit prozentualer Anteil Fassadenbegrünung gem. Nr. 7.3.8 der textlichen Festsetzungen</p> <p>— Schallschutz - Verkehrslärm</p> <p>— Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen</p> <p>— Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2.2 der textlichen Festsetzungen</p> <p>— Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2.3 der textlichen Festsetzungen</p>		<p>KENNZEICHNUNG gemäß Baumzuchtverordnung</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Bodenoberfläche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>— Hier: Altstandorte und Altbaugruben (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</p> <p>— Nummer des Altstandortes</p> <p>— Altstandort Nr. 7399</p> <p>HINWEISE</p> <p>Koordinatenpunktnummer (EPSG-Code: 25832) z.B. 9</p> <p>Hinweise zum geodätischen Aufbau mit Geradschnecken</p> <p>— Bemaßungspfeile (Abstand in Meter)</p> <p>— Parallelität</p> <p>—</p>							
<p>Bundesstraße mit Nummer B 326</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7</p>		<p>Angefertigt: Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom wurde gemäß Paragraph 13a Absatz 3 BauGB bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 07/017 im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt werden soll.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach Paragraph 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Entwurf und seiner Begründung für die Veröffentlichung im Internet und für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf Amtsblatt Nummer in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit Paragraph 4a Absatz 3 BauGB zugestimmt.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraph 4a Absatz 3 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf Amtsblatt Nummer in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraph 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Beschluss des Rates von und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom gemäß Paragraph 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>6112 - B - 07/017 Düsseldorf, den</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	
<p>Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>		<p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>			
<p>Bebauungsplan Nr. 07/017 Im Heidewinkel Ost</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>0 10 20 30 40</p>																					