Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB , und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232)
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. 2130 und 2131.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Gewerbegebiete (GE) (§ 9 i. V. m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe von denen keine erheblichen Luftverunreinigungen, z.B. Geräusche, Gase oder Stäube ausgehen
- b) Lagerhäuser und Lagerplätze
- c) öffentliche Betriebe
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- e) Nachbarschaftsläden ("Convenience Store")
- f) Kioske
- g) Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der nachfolgend abgebildeten „Düsseldorfer Sortimentsliste" (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) handeln

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Unzulässig sind:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Bordelle
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter Punkt 1.1 Nr. e), f) oder g) fallen

zadane ciussenoorner sortimentsrosse

Düsseldorfer Sortimentsliste
(Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Rungelsdorf und Düsseldorf)

Sortimente mit Zentrenrelevanz		Sortimente ohne Zentrenrelevanz	
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)		**3. baumarktspezifische Kernsortimente**	
1.1	**Nahrungs- und Genussmittel**	3.1 **Baustoffe**	(Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Zementwerke, Mörtel, ...)
1.2	**Pharmazeutika, Reformwaren**	3.2 **Bauelemente**	(Fenster, Türen, Verkleidungen, Rolläden, Markisen, ...)
1.3	**Drogerie, Körperpflege** (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)	3.3 **Installationsmaterial**	(Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
1.4	**Tiere und Tiernahrung, Zooartikel**	3.4 **Bad-, Sanitäreinrichtungen**	(Sanitärkeramik, Armaturen, Zubehör)
1.5	**Blumen, Pflanzen**	3.5 **Farben, Lacke, Tapeten**	
1.6	**Zeitungen, Zeitschriften**	3.6 **Bodenbeläge**	
		3.7 **Beschläge, Eisenwaren**	(Werkzeuge, Werkzeugmaschinen, Leitern)
2. zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)		**4. gartencenterspezifische Kernsortimente**	
2.1	**persönlicher Bedarf**	4.1 **Gartenbedarf**	
2.1.1	Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	4.1.1	Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2	Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2	Pflanzgefäße
2.1.3	Uhren, Schmuck	4.1.3	Pflanzenschutz
2.1.4	Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	4.1.4	Erde, Torf, Dünger/Bio
2.1.5	Sanitätswaren	4.1.5	Pflanzenschutzmittel
2.2	**Wohn- und Haushaltsbedarf**	4.2	**Gartenreinigungen**
2.2.1	Wohnaccessoires (Bilderrahmen, Bilder, Orient-Teppiche, Deko/Kunstartikel)	4.2.1	Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Gartenhäusern, Gerätehäuser, Gewächshäuser
2.2.2	Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Bettwaren, Matratzen)	4.3	**Garten und Balkonmöbel**
2.2.3	Glas, Porzellan, Keramik	**5. Möbel**	
2.2.4	Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	5.1	**Wohnmöbel, Küchenmöbel**
2.2.5	Spielwaren, Bastelartikel (Bilder, Bilderrahmen, Gästeartikel, Geschenkartikel)	5.2	**Büromöbel und -maschinen**
		5.3	**Elektrogroßgeräte für den Haushalt**
2.3	**Freizeit- und sonstiger Bedarf**	5.4	**Beleuchtungskörper, Lampen**
2.3.1	Bücher, Schreibwaren	5.5	**Teppichböden und Teppiche**
2.3.2	Büro- Bedarf (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	**6. Fahrzeuge**	
2.3.3	Bürowirtschaft / Papier / Schreibwaren	6.1	**Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger**
2.3.4	Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	6.2	**KFZ-Teile und -Zubehör**
2.3.5	Foto, Video, Optik, Akustik	6.3	**Boote und Zubehör**
2.3.6	Musikinstrumente, Noten		
2.3.7	Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	**7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**	

2. Sondergebiet Gartencenter (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Einzelhandel
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche - einschließlich der im Freiland befindlichen Verkaufs- und Aufzuchtflächen - beträgt maximal 6 500 m².

Als Hauptsortiment sind ausschließlich folgende Sortimentsgruppen zulässig:
Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel:
- Baumschul-, Container-, Beet-, Topf-, Zimmer und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze (WB 971-975)
- Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde (WB 976, 978)
- Vasen, Ziergegenstände, Galanteriewaren (aus WB 6608, 6609 und 6819, 359)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 961, 962, 964, 965, 9672, 9675, 968)
- Fachbücher, Fachzeitschriften, Papierwaren, wie Grußkarten (WB 5601, 5613, 5631, 5637, 564)
- Berufskleidung, auch Handschuhe, Gummistiefel etc. (WB 239, 249)
- Obst, Gemüse, Kartoffeln, Weine, Säfte (WB 01, 100, 101, 102, 115).

Die Verkaufsfläche der vorgenannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf jeweils (je Spiegelstrich) 350 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Hinweis:
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt nach dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (Warenbereiche = WB), Ausgabe 1978 des Statistischen Bundesamtes.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Bau NVO)

In allen Gebieten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus können sie auch unterirdisch zugelassen werden.

Nur in folgenden Bereichen sind Stellplätze zusätzlich zulässig:
- in den Gewerbegebieten zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Straßen Am Hülserhof / Theodorstraße und den straßenseitigen Baugrenzen,
- in dem 58 m breiten Frischluftdurchzugsbereich,
- oberirdisch im Gebiet GE 5 nordöstlich der überbaubaren Fläche (Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung).

Die Flächen für Begrünung sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Die im Plan mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Baunvo)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können
- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume und Vordächer
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für die Kleintierhaltung
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und
- unterirdische Gebäudeteile zugelassen werden.

Dies gilt nicht für den Frischluftdurchzugsbereich; hier sind - mit Ausnahme von Stellplätzen - keine baulichen Anlagen zulässig.

Hinweis:
Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, dass im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Einklang mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.

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

6.1 Die Tiefgaragen sind geschlossen auszuführen und ausschließlich über Dach des höchsten Gebäudeteils der jeweils zuzuordnenden Häuser zu entlüften.

Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen oder eine natürliche Belüftung zulässig, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Im Plan sind an Baugrenzen Lärmpunkte (L 1 - L 34) eingetragen.
Für die Gebäudefronten, die in den jeweiligen Abschnitten zwischen den im folgenden aufgelisteten Lärmpunkten realisiert werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 39 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils Wohnräume/Büroräume dB	dB
L 1 - L 2	71 - 75	V	45	40
L 2 - L 3	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	71 - 75	V	45	40
L 4 - L 1	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 6 - L 7	71 - 75	V	45	40
L 7 - L 8	76 - 80	VI	50	45
L 8 - L 9	71 - 75	V	45	40
L 9 - L10	66 - 70	IV	40	35
L10 - L 1	71 - 75	V	45	40
L11 - L12	66 - 70	IV	40	35
L12 - L13	71 - 75	V	45	40
L13 - L14	66 - 70	IV	40	35
L14 - L15	71 - 75	V	45	40
L15 - L16	66 - 70	IV	40	35
L17 - L18	71 - 75	V	45	40
L18 - L19	66 - 70	IV	40	35
L19 - L20	71 - 75	V	45	40
L20 - L17	76 - 80	VI	50	45
L21 - L22	66 - 70	IV	40	35
L22 - L23	71 - 75	V	45	40
L23 - L24	76 - 80	VI	50	45
L24 - L25	71 - 75	V	45	40
L25 - L26	66 - 70	IV	40	35
L27 - L28	66 - 70	IV	40	35
L28 - L29	71 - 75	V	45	40
L29 - L30	66 - 70	IV	40	35
L31 - L32	66 - 70	IV	40	35
L32 - L33	71 - 75	V	45	40
L33 - L34	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 zentralen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. $R'_{w,ges}$ für Büroräume 30 db, erf. $R'_{w,ges}$ für Wohnräume 35 db).

Solang die in die Festlegung der Lärmpegelbereiche eingeflossene abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude noch nicht gegeben ist, ist der notwendige passive Schallschutz für alle Fassaden durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, V und VI ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit Lärmpegelbereich V und VI besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

b) Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Die im Plan mit 7.1 (randliche Bepflanzung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen und an der privaten Grünfläche) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen B Größe (d.h. über 10 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, zu bepflanzen.

7.2 Von den im Plan enthalten Straßenbegrenzungslinien gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Flächen für erforderliche Ein- und Ausfahrten ausgenommen.

7.3 Die Versiegelung der privaten Flächen in dem Frischluftdurchzugsbereich darf maximal 35 % betragen. Die übrigen Flächen sind - soweit sie nicht als Stellplatzflächen genutzt werden - als begrünte Freiflächen herzurichten.
Die in dem Frischluftdurchzugsbereich festgesetzten Pflanzflächen und die GF-Fläche sind nicht mit einzurechnen.

7.4 Je 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche sind ein Laubbaum I. Größe (d. h. über 15 m ausgewachsene Höhe), Stammumfang 25 - 30 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden oder 2 Laubbäume II. Größe zu pflanzen. Zusätzlich sind zwei Strauchgruppen mit je 10 Gehölzen anzulegen.

7.5 Je 4 oberirdisch angelegter Stellplätze ist ein Laubbaum I. Größe zu pflanzen. Für den Wurzelraum ist jeweils eine mind. 12 m² große Fläche offenzuhalten, die mit kleinen Sträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen ist.

7.6 Flachdächer und solche mit einer Neigung bis max. 15 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind vollflächig extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm). Ausgenommen sind Dächer von Belüftungs-/ Belichtungseinrichtungen und Technikaufbauten.

7.7 30 % der Fassadenflächen, die an den Grenzen des Frischluftdurchzugsbereiches liegen, sind zu begrünen; die Ermittlung erfolgt absolutgich der Fensterflächen.

7.8 Tiefgaragen sind - wo sie nicht überbaut werden - mit einer mindestens 0,80 m - für Baumstandorte mindestens 1,20 m - starken Bodenschicht zuzüglich Dränage und technischem Aufbau zu überdecken und zu bepflanzen.

Hinweis:
Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.

8. Private Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist die bestehende Vegetation als mittelwaldartige Gehölzfläche mit einem mindestens 5 m breiten vorgelagerten Wildkrautsaum weiterzuentwickeln.

Hinweis:
Sämtliche Pflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) der Stadt Düsseldorf abzustimmen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen bis zu einer Tiefe von maximal 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, werden als Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

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

10.1 Spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig; für Fassadenflächen und Begrünungsanlagen mit einer Aufgeschäftsblatt (RL) bis max. 25% gem. DIN 67507 zulässig.

10.2 Über dem obersten Vollgeschoss sind nur maximal 3 m hohe, allseits von der Außenkante mindestens 2,0 m abgestaffelte Aufbauten für Aufzugs- und Haustechnik zulässig; diese dürfen maximal 20 % der Dachfläche überdecken.

10.3 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,0 m in den festgesetzten Pflanzflächen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

10.4 Grundstückseinfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken sind entweder als Heckenpflanzung oder als flächig mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu bepflanzende Mauern und Zäune zulässig.

10.5 Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind nur in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Rasenfugenpflaster anzulegen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km und 6 km Kreises des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.03.1999 (BGBl., Seite 530) ergebenden Beschränkungen.

2. Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 44

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereiche unterliegen den Bestimmungen der Anbaurestriktionen und der Anbaubeschränkungszone gemäß §9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz.

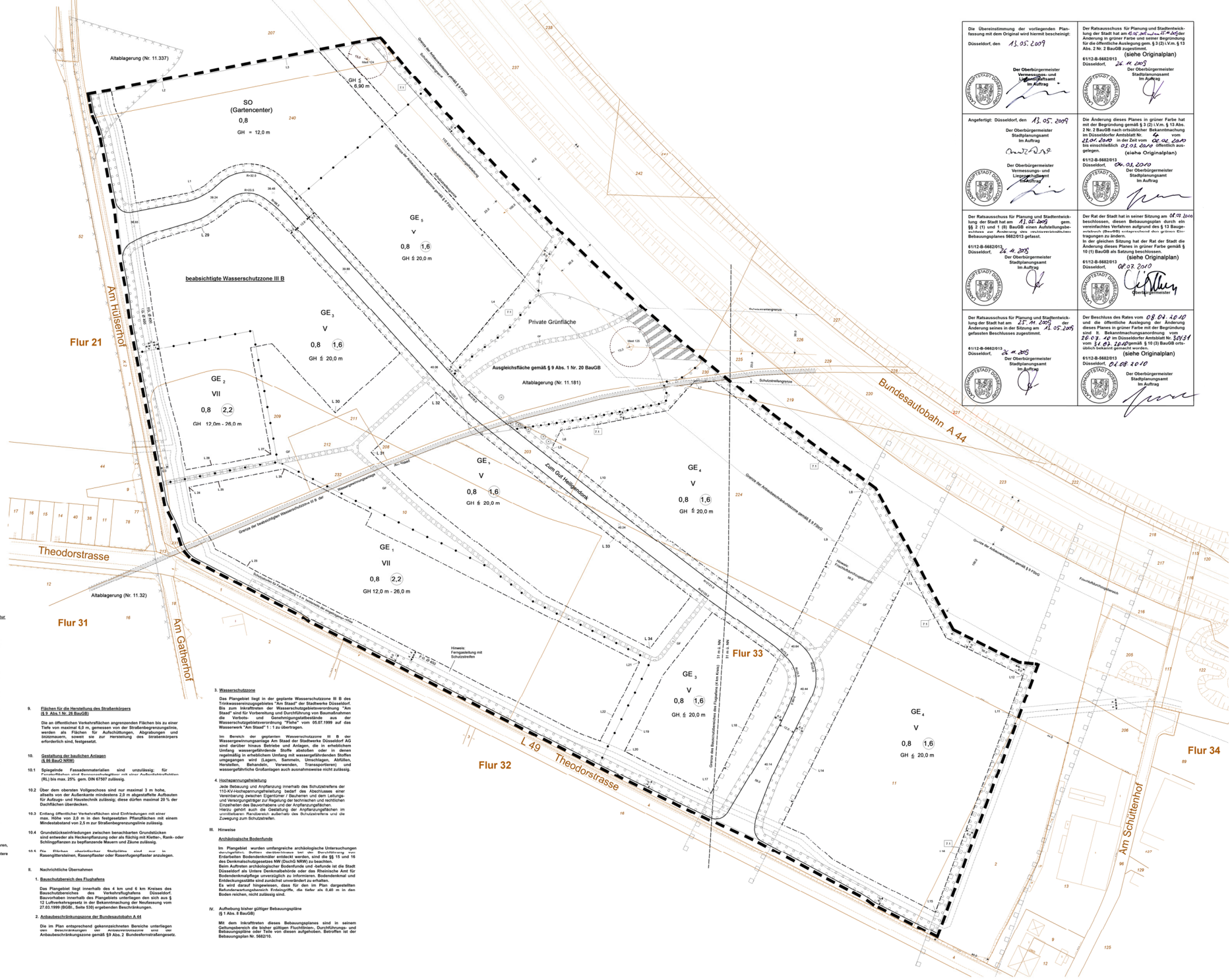
III. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen durchgeführt. Dabei überlieferungen bei den Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DschG NRW) zu beachten.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
Es wird darauf hingewiesen, dass für den im Plan dargestellten Befunderwartungsbereich Erdeingriffe, die tiefer als 0,40 m in den Boden reichen, nicht zulässig sind.

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

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5682/16.



Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit der Original wird hiermit bescheinigt:
Düsseldorf, den 13.05.2009
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.12.2005 die Änderung in grüner Farbe und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugestimmt.
Düsseldorf, 24.11.2005
(siehe Originalplan)
61/12-B-5682/013
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den 13.05.2009
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 6 vom 23.01.2009 in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 02.03.2009 öffentlich ausgelegen.
(siehe Originalplan)
61/12-B-5682/013
Düsseldorf, 04.03.2010
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 11.05.2009 gem. §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 5682/013 gefasst.
61/12-B-5682/013
Düsseldorf, 24.11.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den ersten Einschränkungen zu ändern gefasst.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
61/12-B-5682/013
Düsseldorf, 08.07.2010
(siehe Originalplan)
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Oberbürgermeister

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.11.2005 der Änderung seines in der Sitzung am 11.05.2005 gefassten Beschlusses zugestimmt.
61/12-B-5682/013
Düsseldorf, 24.11.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Beschluss des Rates vom 08.04.2010 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes in grüner Farbe mit der Begründung sind in Bekanntmachungsanordnung vom 26.07.2010 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 30/31 vom 31.07.2010 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12-B-5682/013
Düsseldorf, 04.08.2010
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

Düsseldorf, den 02.08.2010
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

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

Kreisgrenze (Stadtgrenze) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Flassenzahl
Gemarkungsgrenze — Wirtschafts - u. Industriegebäude
Flurgrenze — Garage
Flurstücksgrenze — Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Gebäudegrenze — Baum
Hauer, Zaun, Bordkante, usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 228
Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bauliche
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Bauliche bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Bauliche bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
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
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (II)
Hinderst- u. Höchstgrenze z.B. IV - VI
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (1,2)
Baumassenzahl z.B. 9,0
Gebäudehöhe GH
Wandhöhe bezogen auf WH
Firsthöhe Gebäudegeschoß 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

Arkade, Durchfahrt o.ä. oberhalb — LH
Lichte Höhe
Nachrichtlich übernommen vorh. Ver- u. Entsorgungsleitungen wie beschrieben; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung
Hinweis:
Müllcontainerstellplatz — (MC)
zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Steckpfosten
Abstandsfläche Lärmschutzanlage

SONSTIGES
Gebäudehöhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante — GH
Fläche für Bepflanzung gem. Nr. 4 der textl. Festsetzungen und für Ausgleichsmaßnahmen
Frischluftdurchzugs-Bereich
Altablagerung
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.0 der textl. Festsetzungen: L1, L2, L3 usw. + Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte — L2 / L1
Überquerung von Flächen zur Pflanzung und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB) sowie für Ausgleichsmaßnahmen
Grenze der Wasserschutzzone — WSZ
Geh- und Fahrradfahrrecht gem. Nr. 4. der textl. Festsetzung — GF
Bereich der textl. Festsetzung für Bodendenkmäler, s. Hinweis — BD
Schutzfläche um Hochspannungsmast — Mast 120

Angefertigt: Düsseldorf, den 19.01.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Dieper Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Oberbaut.Verm.Ing.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.01.2005 gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 244 Satz 2 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 20.04.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 07.09.2000 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Bürgerbeteiligung erfolgte am 25.09.2000
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 20.04.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.01.2005 dem Entwurf seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 20.04.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 244 Satz 2 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 44 vom 28.10.2005 in der Zeit vom 07.11.2005 bis einschließlich 07.12.2005 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 02.05.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan entsprechend der textlichen Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (3) BauGB i.V.m. § 244 Satz 2 Abs. 1 BauGB nach erneuter öffentlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B -
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB heute als Satzung beschlossen.
(siehe Originalplan)
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 20.06.2005
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 30.06.2005 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in Bekanntmachungsanordnung vom 05.09.2005 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 36/37 vom 23.09.2005 gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB bekanntgemacht worden.
61/12 - B - 5682/013
Düsseldorf, den 26.09.2005
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5682 / 013 Theodorstraße / A 44

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 m