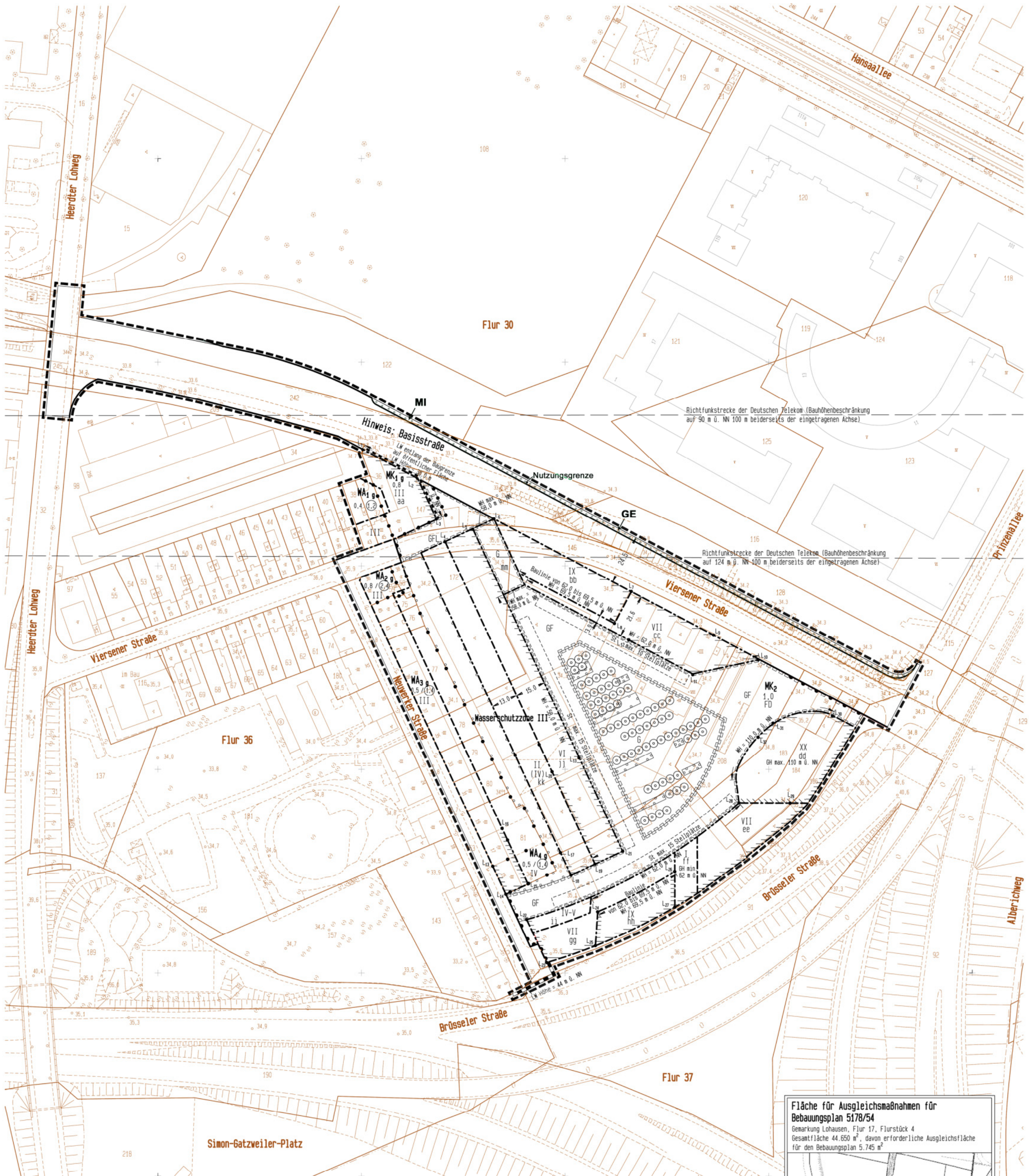


Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232).

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil der Längenschnitt Nr. 2132
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I Textliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Kerngebiet-MK
(§ 7 i. V. mit § 1 BauNVO und § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind:
a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
b) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
e) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 700 qm
f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen dürfen jedoch keine Fenster zur Brüsseler Straße erhalten
g) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im MK 1

Unzulässig sind:
h) sonstige Einzelhandelsbetriebe
i) Tankstellen
j) Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Sexshops
k) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Baugebiet MK 2

1.2 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 mit § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
a) Wohngebäude
b) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
e) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
f) Anlagen für Verwaltungen
g) Gartenbaubetriebe
h) Tankstellen

2. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
(§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit St gekennzeichneten Flächen ist die je Fläche angegebene Anzahl offener, oberirdischer Stellplätze zulässig. Es sind jeweils maximal fünf Stellplätze nebeneinander zulässig (siehe ergänzende Pflanzfestsetzung 7.1.3). Weiterhin dürfen innerhalb dieser Flächen Fahrradabstellanlagen und sonstige erforderliche Nebenanlagen errichtet werden.

Innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, sind Nebenanlagen außerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

Weitere Stellplätze sind ausschließlich in unterirdischen Anlagen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Berechnung der zulässigen Geschossfläche
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 sowie § 20 Abs. 3 BauNVO)

Liegt im Baugrundstück nur ein Teil einer überbaubaren Grundfläche, für welche die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt ist (s. Tabelle z.B. GFaa), so wird die Geschossfläche der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt berechnet:
1. Es wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche an der überbaubaren Grundfläche (z.B. aa) rechnerisch anhand der Planzeichnung ermittelt
2. Dieser Anteil wird mit der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche aus der Tabelle multipliziert. Die ermittelte Quadratmeterzahl ist die zulässige Geschossfläche im Baugrundstück.

$$GFzz^{Grst} = \frac{zz^{Grst}}{zz} \times GFzz$$

Definition der Formelbezeichnungen:
- zz — mit Baulinien/Baugrenzen definierte überbaubare Grundfläche (Länge x Breite)
- zz^{Grst} — überbaubare Grundstücksfläche (Länge x Breite)
- GFzz — festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche in der überbaubaren Grundfläche (siehe Tabelle z.B. GFaa = 1.800)
- $GFzz^{Grst}$ — zulässige Geschossfläche im Baugrundstück

Tabelle

zz	maximal zulässige Geschossfläche (GFzz)
aa	1.800 qm
bb	9.200 qm
cc	8.800 qm
dd	25.000 qm
ee	6.700 qm
ff	470 qm
gg	4.850 qm
hh	4.800 qm
ii	1.100 qm
jj	14.150 qm
kk	5.300 qm
mm	EG 410 qm; 1. - 5.OG je 30 qm — Summe 560 qm

3.2 Überschreitungen der GRZ
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl inklusive oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf im MK 1 und WA 2 auf bis zu 1,0 überschritten werden.

3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse in der überbaubaren Grundfläche kk

Innerhalb der überbaubaren Fläche, die im Plan mit kk gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen mit mehr als 2 und maximal 4 Vollgeschossen auf maximal 60 % der Fläche zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Länge parallel zur Baugrenze in Richtung zu den angrenzenden Wohngebieten von 16 m nicht überschreiten.

4. Baulinien / überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Vordächer außerhalb der Baulinien sind bis 20% der Fassadenlänge zu den Platzbereichen zulässig. Eine Auskragung ist maximal bis 5 m Tiefe zulässig. Ihre Breite darf einzeln maximal 10 m nicht überschreiten. Sie dürfen nicht in einer Höhe von mehr als 5 m auskragen.

Im Erdgeschoss dürfen Windfänge und Drehtüranlagen die Baulinie maximal 2 m überschreiten.

Konstruktive und gestalterische Vorsprünge dürfen die Baulinie maximal 50 cm über- und unterschreiten und sind auf maximal 10% der Fassadenfläche begrenzt.

Eine Über- bzw. Unterbauung der als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Grundstücksflächen mit Pflanzgebot ist unzulässig.
Befestigte Flächen innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind nur für Zugänge, Zufahrten und Vorfahrten ausnahmsweise zulässig.

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

Die im Plan mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu belasten.

Die im Plan mit G (innerer Bereich des Platzes und überbaubare Fläche mm) bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit GFL bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrechten für Anlieger, die Dienststellen der Stadt Düsseldorf, für Notfall- und Rettungsfahrzeuge und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mindestens 3 m über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

6.2 Mechanische Belüftung von Räumen entlang der Brüsseler Straße

Für Aufenthaltsräume in Gebäuden, die in den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Brüsseler Straße errichtet werden und die zu dieser orientiert sind, ist in den unteren Geschossen bis zu einer Höhe von 15 m eine mechanische Belüftung vorzusehen. Die Luftansaugung für die Belüftung ist auf dem Dach (oberhalb des VII. Geschosses) oder an der von der Brüsseler Straße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine ausreichende Luftqualität in den Räumen gewährleistet ist.

6.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

a) An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (/////) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 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 entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L 32 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Geschoss	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. R'w,res des Außenbauteils Büroräume dB	erf. R'w,res des Außenbauteils Wohnräume dB
L 1-L 2		71-75	V	40	45
L 2-L 3		66-70	IV	35	40
L 4-L 6		66-70	IV	35	40
L 6-L 7	bis 4.OG	71-75	V	40	45
L 6-L 7	ab 5.OG	66-70	IV	35	40
L 7-L 8		66-70	IV	35	40
L 7-L 9	bis 4.OG	71-75	V	40	45
	ab 5.OG	66-70	IV	35	40
L 9-L 10		71-75	V	40	45
L 10-L 11	bis 4.OG	66-70	IV	35	40
	ab 5.OG	71-75	V	40	45
L 11-L 12		66-70	IV	35	40
L 13-L 14		66-70	IV	35	40
L 14-L 15		71-75	V	40	45
L 15-L 16		66-70	IV	35	40
L 17-L 18		66-70	IV	35	40
L 19-L 20		66-70	IV	35	40
L 5-L 21		66-70	IV	35	40
L 18-L 21		71-75	V	40	45
L 22-L 23		71-75	V	40	45
L 23-L 30		76-80	VI	45	keine Fenster zulässig
L 24-L 25		71-75	V	40	45
L 26-L 27		71-75	V	40	45
L 28-L 29		71-75	V	40	45
L 29-L 30		76-80	VI	45	keine Fenster zulässig
L 30-L 31		70-75	V	40	45
L 31-L 32		66-70	IV	35	40

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

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. R'w, res für Wohnräume 35 dB, erford. R'w res für Büroräume 30 dB).
c) Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV bis VI besitzen und bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit Lärmpegelbereichen VI besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird
d) Im Baugenehmigungsverfahren ist gem. 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.
e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6.4 Lärmschutzwand im MK 1

Soweit zum Zeitpunkt der Realisierung der Basisstraße die abschirmende Wirkung durch die im B-Plan ausgewiesene Bebauung im MK 1 nicht gegeben ist, muss auf der nördlichen und östlichen Baugrenze dieses Baufeldes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 38 m ü. NN errichtet werden, die auf der schallzugewandten Seite hoch schallabsorbierend auszuführen ist.
Auf die Errichtung der im MK 1 festgesetzten Lärmschutzwand kann in den Abschnitten verzichtet werden, in denen vor der Inbetriebnahme des Abschnitts der Basisstraße nordwestlich des MK 2 eine mindestens dreigeschossige Bebauung errichtet wurde. Die zusammenhängende lärmschützende Wirkung (mindestens entsprechend der festgesetzten Wand) aus einer Bebauung oder einer Kombination aus einer Bebauung mit einer ergänzenden Lärmschutzwand muss sichergestellt sein.

6.5 Lärmschutzwand entlang der Brüsseler Straße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. § 86 BauO NRW)

Im MK 2 ist innerhalb der überbaubaren Grundfläche entlang der Brüsseler Straße auf dem Baugrundstück, dort wo keine Gebäude oder Gebäudeteile auf der Baugrenze errichtet werden und so die rückwärtigen Grundstücksflächen gegen den Verkehrslärm abriegeln, eine geschlossene Lärmschutzwand mindestens bis zu einer Höhe von 50 m ü. NN (entspricht ca. 15 m über Grund) zu erstellen. Die Lärmschutzwand muss auf der Baugrenze errichtet werden und unmittelbar an die Gebäude anschließen, so dass eine ununterbrochene lärmabriegelnde Wirkung entsteht.
Sie ist überwiegend aus Glas oder gleichwertig transparentem Material herzustellen.
Ausnahmsweise ist eine abweichende Lage der Lärmschutzwand zulässig, wenn gewährleistet ist, dass zu den Nachbargrundstücken keine Unterbrechung des Lärmschutzes entsteht.

6.6 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten

Im MK 2 sind auf den mit Pflanzgebot belegten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die Wohngebiete WA 2 bis WA 4 grenzen, Tiefgaragenrampen sowie die zugehörigen Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind an Wänden und Decken mit hoch absorbierenden Materialien zur Minimierung der Geräuschabstrahlung auszukleiden.

Hinweis zu 6.4 und 6.6
Für die Ausführung der schallabsorbierenden Wand- und Deckenverkleidungen kommen grundsätzlich Materialien in Frage, die die Vorschriften und Anforderungen der
ZTV Lsw 88 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen)
mindestens entsprechend dem Kriterium der
Schallabsorption $\Delta L_{A,\alpha,Str.} \geq 8\,dB$,
entsprechend der Einstufung "hoch absorbierend"
erfüllen müssen.

7. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a **und b** BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW)

7.1 Begrünung der Grundstücksflächen

7.1.1 Innerhalb der mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche gilt:
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen (Heckenbepflanzung).
- Die festgesetzten Bäume sind in Reihen, Pflanzabstand 4 m, als Hochstamm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe (StU) 25-30 cm innerhalb von Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 3 m, die mit wassergebundener Decke abzudecken sind, anzupflanzen.

Ausnahmsweise kann von der Lage und Größe der festgesetzten Pflanzflächen abgewichen werden, wenn in der Summe aller Teilflächen die Gesamtpflanzfläche erhalten bleibt.
Ausnahmsweise kann von der Anordnung der Baumreihen und der Anzahl der Bäume je Reihe abgewichen werden, wenn die Gesamtzahl erhalten bleibt.

7.1.2 Innerhalb der sonstig festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzfläche im MK 2 zur Wohnbebauung an der Neuwerker Straße) und für einen Flächenanteil von mindestens 25 % der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen ist (GFL-Fläche), gilt:
- je 250 qm ist mindestens ein heimischer Laubbaum I. Größe, StU 25-30 cm oder zwei Laubbäume II. Größe, StU 20-25 cm zu pflanzen,
- Terrassen und Zuwegungen sind auf maximal 5 % der Fläche zulässig.

7.1.3 Zur Gliederung des Funktionsstreifens für Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen:
- an den Stellplatzanlagen mit bis zu 5 Stellplätzen (siehe Nr. 2) beidseitig je eine Heckenpflanzung auf jeweils einer Fläche von 2 mal 5 m anzulegen,
- je 25 qm Fahrradabstellanlage eine Heckenpflanzung auf einer Fläche von 2 mal 5 m anzulegen,
- in der Summe der Heckenpflanzungen und sonstigen Pflanzflächen mindestens 30 % zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

7.1.4 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot parallel zur Basisstraße / Viersener Straße ist als nicht über- oder unterbaubare Grundstücksfläche wie folgt **dauerhaft zu begrünen**
- Je 25 m² ist mindestens 1 schmal- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten mit Bedeutung für die heimische Fauna zu wählen.
- 70 % der Fläche sind mit blüten- oder fruchttragenden Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 30 % der Fläche sind mit Wildrasen oder niedrigen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen, z.B. Efeu.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

7.2 Begrünung Tiefgaragen / Dachbegrünung

Tiefgaragen sind dort, wo Flächen zum Anpflanzen festgesetzt sind (soweit sie nicht mit sonstig zulässigen Nutzungen [Platzfläche, Wege, Nebenanlagen] überdeckt werden) mit Erdandeckung mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm, zu versehen und entsprechend den Anforderungen aus 7.1 zu begrünen.
Für die festgesetzten Einzelbäume ist eine Erdandeckung von 100 cm ausreichend, wenn der Erdauftrag auf der Tiefgarage für den gesamten Bereich der mit G (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) gekennzeichneten Platzfläche erfolgt.
Die Erdandeckung ist mit Tiefgaragensubstrat gemäß FLL-Richtlinie 'Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 1995' zuzüglich Drainage auszuführen.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind bis zum II. OG. intensiv zu begrünen (Schichtstärke mindestens 35 cm) Dächer oberhalb des II. OG. sind mit Ausnahme des 20-geschossigen Hochhauses mindestens extensiv zu begrünen (Gesamtschichtstärke mindestens 10 cm) soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

8. Gestaltung
(§ 86 BauO NRW)

8.1 Im MK 2 sind Einfriedungen der Grundstücke zu den Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind und zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Viersener Straße und der Neuwerker Straße nicht zulässig.

8.2 Als Dachform wird für das MK 2 Flachdach festgesetzt.
Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist die Errichtung von Staffelgeschossen oder sonstiger Geschosse, die nicht als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung gelten, nicht zulässig.
Dies gilt nicht für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, die bis maximal 20 % der Grundfläche zulässig sind.

II Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Lörick.

Richtfunkstrecken
Über das Plangebiet verlaufen Richtfunkstrecken mit Bauhöhenbeschränkungen.

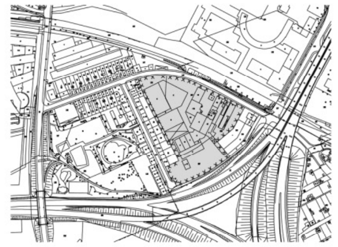
Luftrecht
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf.
Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. 1, Seite 530) ergebenden Beschränkungen. Danach bedürfen Bauvorhaben, welche die nach den §§ 12 bis 17 festgesetzte Höhe von 116 m ü. NN. überschreiten, einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

Gemäß § 18 a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn sie zu Störungen flugsicherungstechnischer Anlagen (Radar), beispielsweise durch Metallfassaden, führen. Dies gilt für Gebäude mit einer Höhe von mehr als 72 m ü. NN und ist im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren zu prüfen. Die Bauherren sind verpflichtet, die evtl. erforderlichen Dämpfungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

III Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3)

Grundwasser
Das Plangebiet weist einen sehr geringen Grundwasserflurabstand auf. Unterirdische Gebäude und Bauteile sind gegen drängendes Wasser und Auftrieb zu schützen.

Altlastenflächen
Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort mit der Kataster-Nr. 1913.



IV Hinweise

1. Rundfunkverschattung

Durch die Neubebauung entstehen Verschattungen und Reflektionen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen können. Vom Bauherren sind Vorkehrungen zu treffen und Maßnahmen am Gebäude vorzunehmen, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

3. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

V Aufhebung gültiger Bebauungspläne
(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen aufgehoben. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 5178/25.

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für Bebauungsplan 5178/54
Gemarkung Lohausen, Flur 17, Flurstück 4
Gesamtfläche 44.650 m², davon erforderliche Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan 5.745 m²

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit dem Original wird hiermit bescheinigt:
Düsseldorf, den 16.02.2010
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den 16.02.2010
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 11 vom 13.03.2010 in der Zeit vom 23.03.2010 bis einschließlich 27.04.2010 öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5178/54
Düsseldorf, den 28.04.2010
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen und violetten Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner und violetter Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (siehe Originalplan)
61/12-B-5178/54
Düsseldorf, den 08.07.2010
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 08.07.2010 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes in grüner und violetter Farbe mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 20.07.2010 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 30/31 vom 31.07.2010 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. (siehe Originalplan)
61/12-B-5178/54
Düsseldorf, den 02.08.2010
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: Mai 2003

Planunterlage			
Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- u. Industriegebäude	
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		Geländehöhe in m ü. NN	36,25
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie mit Anfangs- und Endpunkt
- 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 BAUL. NUTZUNG / MASS DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.127)

Art der baul. 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		
Zahl der Vollgeschosse — Höchstgrenze	z.B.	III
zwingend	z.B.	(III)
Maximalmaß gem. textliche Festsetzung 3.3		(IV)
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig		D
Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Geschoßflächenzahl	z.B.	(1,0)
Baumassenzahl	z.B.	9,0
Gebäudehöhe		GH
Wandhöhe		WH
Lichte Höhe		LH

BAUWEISE

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

Sonstiges	
Flächen für oberirdische Stellplätze (St), Garagen (Ga), Tiefgaragen (TGa), Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. St
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagengeschoß	Gg
Oberkante über	OK
geplante Straßenhöhe in m über NN	z.B. 39,64
Firstrichtung	
Satteldach	SD
Flachdach	FD
Dachneigung	Dn
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	F.f.G
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	GFL
Gehrecht	G
Fahrrecht	F
Arkade, Durchfahrt u.ä.	
Überbaut	
Lichte Höhe	LH
Lichte Breite	LB
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver-u. Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG=Ferngasleitung	
Hinweis: Mülltonnenstandplatz	
zu erhaltende Bäume	
anzupflanzende Bäume	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 6.3 der textlichen Festsetzung; L_1, L_2 usw. = Numerierung der einzelnen Gebäudeabschnitte	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Lärmschutzwand LW (mit Höhenangabe)	

Angefertigt: Düsseldorf, den 31.03.2004
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt hat am 16.09.1993 die Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den 01.04.2004
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 02.02.2003 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.07.2003
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den 01.04.2004
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31.03.2004 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den 01.04.2004
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m.§ 244 Abs.2 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 8/9 vom 04.03.06 in der Zeit vom 14.03.06 bis einschließlich 14.04.06 öffentlich ausgelegen.
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den 20.04.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB i.V.m.§ 244 Abs.2 Satz 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61-12-B-5178/54
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-5178/54
Düsseldorf, den 22.06.2006
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 22.06.2006 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 05.07.2006 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 26/27 vom 08.07.2006 gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 244 Abs.2 Satz 1 BauGB bekannt gemacht worden.
61-12-B-5178/54
Düsseldorf, den 10.07.2006
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5178/54

Gatzweiler Gelände

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 m