

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW 2008 S. 644). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind:
- a) Wohngebäude
 - b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

1.3 Unzulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1 - GE 3) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

- 2.1 Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2.3 Unzulässig sind:

- a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Tankstellen
- c) Anlagen für sportliche Zwecke
- d) Vergnügungstätten
- e) Bordelle und bordellartige Betriebe
- f) Einzelhandelsbetriebe

(§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In den Baugebieten sind die gemäß BauO NRW notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.

3.2 Die Anlage von Garagen oder überdachten Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

3.2 Im Gewerbegebiet GE 2 ist die Anlage oberirdischer Stellplätze nicht zulässig. Im Wohngebiet WA ist die Anlage oberirdischer Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet können die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und vor die Fassade hervortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die Breiten der Balkone und hervortretenden Gebäudeteile dürfen im Einzelfall 4 m, in ihrer Gesamtheit 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- a) Tiefgaragen
- b) bauliche Umschließungen von erforderlichen Nebenanlagen wie Abfallsammelstellen
- c) Trafostationen und sonstige technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.3 In den Baugebieten GE 1, GE 3 und WA ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In dem Baugebiet GE 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

5. Zufahrtsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen von der und zur Grafenberger Allee nicht zulässig.

6. Flächen für Gehrecht (G) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

7.1 An Gebäudedeckeln, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien zurückversetzt von diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (L, S, d, § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lämpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche R_{w, res}) aufweisen:

Abschnitt	maßgeblicher Außenlämp-pegel [dB(A)]	Lämp-pegelbereich	erf. R _{w, res} des Außenbauteils Wohn- u. Übernachtsräume [dB]	erf. R _{w, res} des Außenbauteils Büroräume [dB]
L1 - L2	71 - 75	V	45	40
L3 - L4	71 - 75	V	45	40
L4 - L5	71 - 75	V	45	40

(Diese Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber DIN Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 25.10.1990)

7.2 Als Mindestanforderung gilt für alle übrigen Fassaden Lämppegelbereich III (maßgeblicher Außenlämppegel 61 - 65 dB(A), erf. R_{w, res} des Außenbauteils für Wohnräume 35 dB und für Büroräume 30 dB).

7.3 Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lämpbelastung entsprechend den Lämppegelbereichen IV oder V besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsraum, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lämppegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

7.4 In den GE 1 und 2 ist an Gebäudedeckeln, die an den durch Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien oder zurückversetzt von diesen stehen, die Luftansaugung für die Belüftung ausschließlich auf Gebäudedeckeln oder auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Gebäudedeckel oder Teile der Gebäudedeckel und die dahinterliegenden Nutzungen nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) beeinträchtigt werden.

7.5 Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7.6 Freiliegende Rampen von Tiefgaragen- und Ausfahrten sind schallschutztechnisch einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption D_s > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung D_s > 24 dB) ausgeführt werden.

Für alle übrigen Tiefgaragenrampen gilt: Die Wände und Decken der Tiefgaragen- und Ausfahrten sind vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg. DIN-Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag, Berlin) mit einer Schalldämmung D_s > 8 dB auszuführen. Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tagsüber und nachts eingehalten werden.

7.7 Tiefgaragen mit mehr als 100 Stellplätzen sind über das Dach des höchsten Gebäudeteils 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 mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) beeinträchtigt werden.

8. Begrünung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)

8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung und die Anlage von Stellplätzen.

8.2 Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen
Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Boden abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung und die Anlage von Stellplätzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm zu erhöhen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche und nicht überbaute Fläche auf Tiefgaragen sind ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) oder zwei Laubbäume II. Ordnung (STU 20/25cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Mindestens 10 % der in Satz 1 genannten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 4 oberirdischen Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Im Bereich der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen dürfen nur Laubbäume I. Ordnung auf die geforderte Zahl der Bäume angerechnet werden.

8.4 Begrünung oberirdischer Stellplätze

In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten teilsversiegelt mit einem begrünbaren Anteil von mindestens 30 % ihrer Fläche zu gestalten.

8.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung auf ein- bis viergeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter und Drainageschicht) zu überdecken. In der Dachfläche vorhandene notwendige Fensteröffnungen und untergeordnete technische Aufbauten sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. In der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.

9. Gestaltung der baulichen Anlagen - Dachaufbauten (§ 16 BauNVO und § 86 BauO NRW)

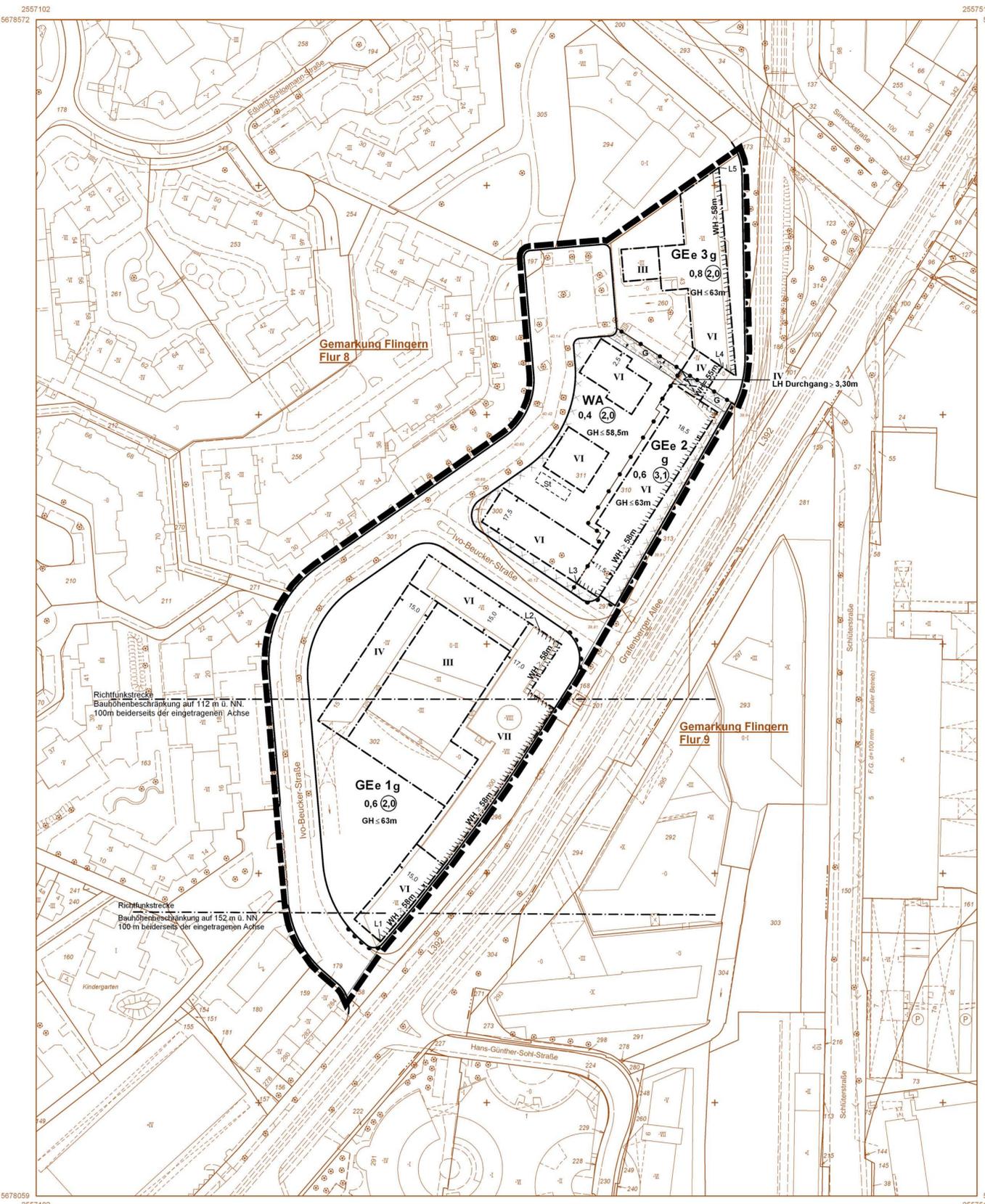
Dachaufbauten für technische Anlagen und andere untergeordnete Gebäudeteile sind auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Dachaufbauten für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind abweichend davon auf der gesamten Dachfläche zulässig. Die Dachaufbauten dürfen die Oberkante der Gebäudeaußenwand oder die Attika nur dann überragen, wenn sie um das gleiche Maß von dieser zurückgesetzt sind, um das ihre Oberkante die Oberkante der Außenwand oder der Attika überschreitet, maximal jedoch um 3 m. Die Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um höchstens 3 m überschreiten.

II. Umgang mit bestehenden Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Diese Ausnahme von der Geltung der Bebauungspläne sind in einem Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 5778/31 und in einem Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 5778/24.

Diese Ausfertigung enthält in einfacher Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluss des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 28.12.2009
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: November 2008	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES				
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) --- Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer</p> <p>Gemarkungsgrenze --- Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Flurgrenze --- Garage</p> <p>Flurstücksgrenze --- Mauer, Zaun, Bordkante usw.</p> <p>Gebäudegrenze --- Bundesstraße mit Nummer</p> <p>Landstraße mit Nummer --- Landstraße mit Nummer</p> <p>Kreisstraße mit Nummer --- Kreisstraße mit Nummer</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie ---</p> <p>Baugrenze ---</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrflächen ---</p> <p>Verkehrflächen unterschiedl. Nutzung ---</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze einzutragen.</p>	<p>Kleinsiedlungsgebiet WS</p> <p>reines Wohngebiet WR</p> <p>allgemeines Wohngebiet WA</p> <p>besonderes Wohngebiet WB</p> <p>Dorfgebiet MD</p> <p>Mischgebiet MI</p> <p>Kerngebiet MK</p> <p>Gewerbegebiet GE</p> <p>Industriegebiet GI</p> <p>Sondergebiet SO</p>	<p>gemäß Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Rechtshöhe z.B. III</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 0,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,0</p>	<p>offene Bauweise o</p> <p>geschlossene Bauweise g</p> <p>abweichende Bauweise a</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig z</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig z</p> <p>nur Doppel- und Doppelhäuser zulässig z</p> <p>nur Hausgruppen zulässig z</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (G) Tiefgaragen (TGA) Gemeinschaftsgarage (GGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagegeschoss</p> <p>Oberkante über</p> <p>Unterkannte über</p> <p>z.B. Gg, Ok, Uk</p> <p>Firstrichtung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Pultdach</p> <p>Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FD = Ferngasleitung</p> <p>unterirdisch</p> <p>Multinotstandplatz zu erhaltende Bäume</p> <p>anzupflanzende Bäume</p> <p>Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr. 7.1 der textlichen Festsetzung</p> <p>L_{2,3} usw. = Numerierung einzelner Gebäudeabschnitte gegen den Uhrzeigersinn</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Nr. 5 der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und Nr. 11 BauGB)</p> <p>Umrennung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</p>				
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 04.04.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 06.03.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung von Bauteilplänen beschlossen.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 06.03.2006 gefassten Beschluss zu ergänzen.</p>	<p>Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 04.06.2006 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 11.06.2009.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 04.04.2009 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 15 vom 01.06.2009 in der Zeit vom 24.04.2009 bis einschließlich 25.05.2009 öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 26.05.2009 den roten Änderungsplan und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 15 vom 01.06.2009 in der Zeit vom 26.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009 öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen. (siehe Originalplan)</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 26.05.2009 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 15.04.2009 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 51/52 vom 26.04.2009 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.</p>
<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 02.04.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 02.04.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 02.04.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 02.04.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 26.05.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 26.05.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 24.03.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>6112 - B - 5778/038 Düsseldorf, den 28.12.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Maßstab 1:1000</p> <p>0 10 20 30 40 50 60 Meter</p>	