

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 Baunutzungsverordnung (BaunVO) 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), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in unterirdischen Garagen zulässig.
Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe ist die jeweilige Straßenschnittshöhe in Gebäudemitte.

4. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Teile von Gebäuden, Treppenträume und überdachte Hauseingänge
- Wintergärten
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

Für die unter a.) und b.) genannten Anlagen darf die Baugrenze um maximal 1,5 m überschritten werden.

5. Bepflanzung (§ 9 Abs. 25a BauGB)

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig gärtnerisch zu gestalten und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, Bodendeckern und Rasen zu bepflanzen.

Auf je angefangene 200 qm der zu begründenden Grundstücksflächen ist ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen, z. B. Feldahorn, Hainbuche, Baumhasel, Einblättrige Esche, Vogelkirsche, Eberesche, Zierkirsche, Zierapfel, Obstbaum.
Die Angabe zum Stammumfang bezieht sich auf das Maß in 1 m Höhe über Erdboden.

5.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechen der Festsetzung Nr. 6.1 zu begrünen. Für Baupflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zu erhöhen und das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

Hinweis:

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.
FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

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

6.1 Die Breite des Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten. Die Summe aller in das Dach hineinreichenden Anlagen darf max. 50 % der gesamten Dachbreite betragen.
Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.
Dacheinschnitte sind nur an den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seiten zulässig.
Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben bzw. dem Firstpunkt der Zwerchgiebel muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

6.2 Von den unter 6.1 getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

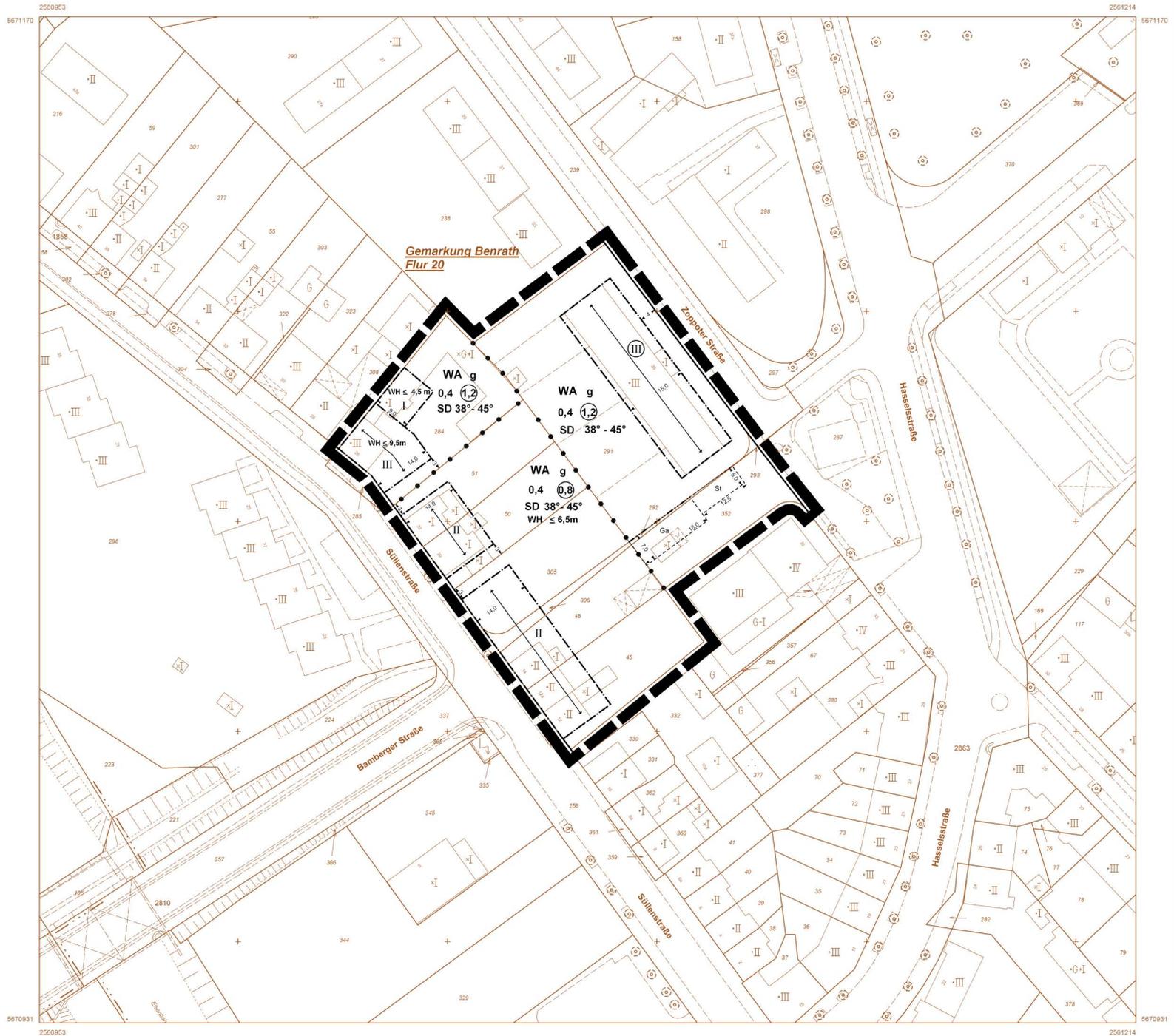
7. Einfriedigungen

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünzte Zäune in einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig. Die Begrünung der Zäune muss mindestens strassenseitig erfolgen.

II. Hinweis

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.



PLANUNTERLAGE - Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlagen: März 2007	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baulinie Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze zwingend z.B. III Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschossflächenzahl z.B. 0,9 Baumassenzahl z.B. 33,21 Gebäudehöhe WH/FH bezogen auf Firsthöhe NN	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Oberkante über Straßenhöhe über NN Die Anordnungen an den Brechpunkten der Gradienten sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt. z.B. F. f. G. Friedrichung Satteldach Flachdach Dachneigung Pultdach Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW) erf. zul. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) SD FD DN PD Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungslösungen wie beschriftet, ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung unterirdisch Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume LH
Angefertigt: Düsseldorf, den	Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt worden.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 13 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich aufgrund der öffentlichen Auslegung.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.	Der Rat der Stadt hat heute beschlossen den Bebauungsplan 6071/27 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen im Bauungsplan Nr. 6171/048 zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 6171/048 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. 6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den	6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den	6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den	6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den	6112 - B - 6171/048 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Vermessungs- u. Katasteramt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6171/048 Östlich Sültenstraße

Maßstab 1:500