

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.

5.2 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechend der Festsetzung Nr. 5.1 zu begrünen. Für Baumpflanzungen 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 Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn

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

6.1 Die Breite eines 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 Organg 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, keine Bedenken bestehen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschlossene 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.

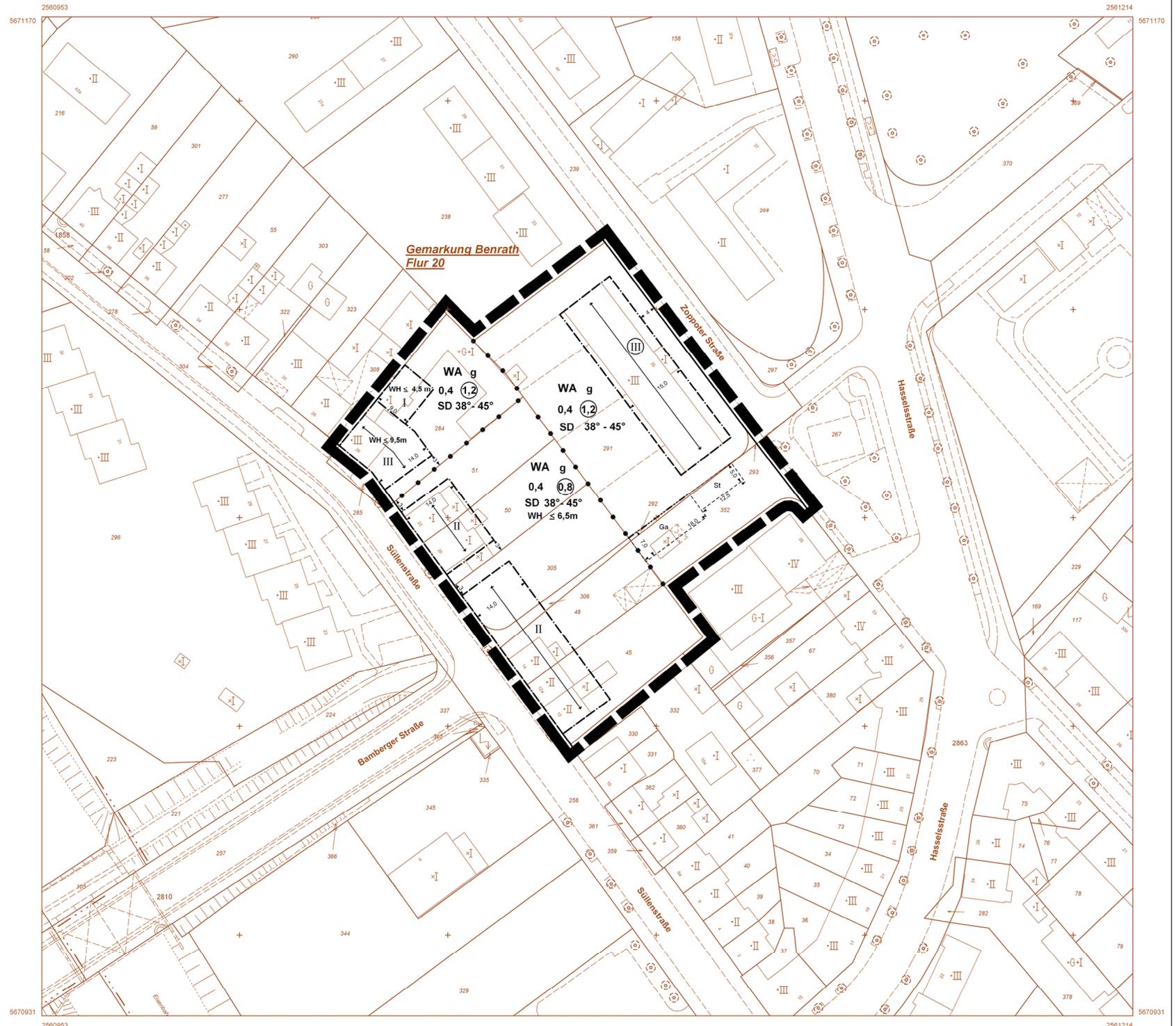
II. Hinweis

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.

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

Düsseldorf, den 19.01.2009
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
im Auftrag



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,
- Gartenbetriebe.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen 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 Straßeneinschnittshöhe in Gebäudemitte.

4. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:
a) Teile von Gebäuden, Treppenträume und überdachte Hauseingänge
b) Wintergärten
c) 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 begrünenden 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.

PLANUNTERLAGE - Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: März 2007	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) ---</p> <p>Gemarkungsgrenze - - - - -</p> <p>Flurgrenze - - - - -</p> <p>Flurstücksgrenze - - - - -</p> <p>Gebäudegrenze - - - - -</p> <p>Mauer, Zaun, Bordkante usw. - - - - -</p> <p>Bundesstraße mit Nummer B 326</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7</p> <p>Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 31</p> <p>Wirtschafts- und Industriegebäude X</p> <p>Garage G</p> <p>Arkade, Durchfahrt, offene Halle</p> <p>Baum</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.</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>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 1,0</p> <p>Baumassenzahl z.B. 0,9</p> <p>Gebäudehöhe GH</p> <p>Wandhöhe } bezogen auf Firsthöhe } NN</p> <p>WH</p> <p>FH</p>	<p>offene Bauweise o</p> <p>geschlossene Bauweise g</p> <p>abgewinkelte Bauweise a</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgaragen (TGA) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung als Parkplatz vorgesehen Garagengeschoss</p> <p>z.B. Ga</p> <p>P</p> <p>OK</p> <p>33,21</p> <p>Die Ausrandungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu entnehmen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>Firststrich</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Pultdach</p> <p>Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 96 BauO NRW)</p> <p>erf. zul.</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)</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung oberirdisch</p> <p>unterirdisch</p> <p>Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume</p> <p>LH</p> <p>F. f. G.</p>	
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 31.10.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p> <p>Der Oberbürgermeister Vermessungs- u. Katasteramt im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan ist durch Beschluss des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt am 31.10.2007 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt worden.</p> <p>61/12 - B - 6171/048 Düsseldorf, den 02.11.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 31.10.2007 diesen Plan und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB zugestimmt.</p> <p>61/12 - B - 6171/048 Düsseldorf, den 02.11.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 48 vom 20.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 öffentlich ausliegen.</p> <p>61/12 - B - 6171/048 Düsseldorf, den 21.12.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) und § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 48 vom 20.11.2007 bis einschließlich 20.12.2007 öffentlich ausliegen.</p> <p>61/12 - B - 6171/048 Düsseldorf, den 21.12.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>	<p>Der Rat der Stadt hat heute beschlossen die Bebauungspläne 607046 und 607127 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan Nr. 6171/048 zu ändern. In den öffentlichen Sitzung hat der Rat über Stadt den Bebauungsplan Nr. 6171/048 gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. 61/12 - B - 6171/048 einschließlich der roten Änderungen</p> <p>M. 02. 2008</p> <p>Der Oberbürgermeister (siehe Originalplan)</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 19.01.2009 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom 02.04.2009 im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 3 vom 19.04.2009 gemäß § 10 (2) BauGB bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 6171/048 Düsseldorf, den 19.04.2009</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p>

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 6171/048

Östlich Sültenstraße

Maßstab 1:500