

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung des Planungsverfahrens für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauutzungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1992 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / GV NRW 252), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet mit den Teilbereichen MK 1 bis MK 15 (§ 1 V.m. § 1 BauVO)

- 1.1 Zulässig sind, soweit die nachfolgend genannten Nutzungen nicht in Nr. 1.2 als unzulässig benannt sind:
- Geschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Spielwirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 7 in den Teilbereichen MK 1 bis 7, MK 9, MK 11 bis 16
 - sonstige Wohnungen in dem Teilbereich MK 1 nur oberhalb des 3. Obergeschosses,
 - in den Teilbereichen MK 2 und MK 3 nur oberhalb des 2. Obergeschosses,
 - in dem Teilbereich MK 4 nur oberhalb des 1. Obergeschosses,
 - in den Teilbereichen MK 11, MK 12 und MK 16 nur oberhalb des Erdgeschosses,
 - in den Teilbereichen MK 5, MK 6, MK 9 und MK 13 nur oberhalb des 5. Obergeschosses.

- 1.2 Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
 - in den Teilbereichen MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 oberhalb des 2. Obergeschosses sowie in den unterirdischen Geschossen,
 - in den Teilbereichen MK 8 und MK 10,
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Teilbereichen MK 8 und 10,
 - sonstige Wohnungen in den Teilbereichen MK 7, MK 8, MK 10, MK 14 und MK 15,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Bestattungen, Showshops mit Darbietungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem oder Gewalt verherrlichendem Charakter ausgerichtet ist,
 - Einzelhandelsbetriebe, die Waren und/oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
 - Vergnügungstätten einschließlich Spielhallen,
 - Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4, MK 7 sowie MK 8 und MK 10 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

2.2 In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

2.3 In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 sind oberirdische Zu- und Abfahrten nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

2.4 In den Teilbereichen MK 5, MK 8 und MK 10 sowie im Bereich der festgesetzten Baulinien des MK 7 sind Zu- und Abfahrten unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 15 Abs. 1 Nr. 21 a BauVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 5 und § 86 BauO NRW)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) Im Teilbereich MK 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 1,0 zulässig.

3.2 Staffelfestsetzung In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4, MK 8 und MK 10 ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberes Geschoss (Staffelgeschoss) unzulässig.

3.3 Gebäudeunterkante

Die Unterkante der Gebäude in den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 darf inkl. Fundamenten und Verbau nicht tiefer als 10,0 m ü. NN liegen. Ausnahmen können für Gründungsbauteile zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch die Bauteile keine negativen Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse eintreten. Abweichend davon ist in den Teilen der Teilbereiche MK 3 und MK 4, die durch Straßentunnel, Zufahrtsbauteile zu Tiefgaragen und die jeweils zugehörigen Verbaumassnahmen unterbaut werden, die Unterkante der Gebäude auf 35,7 m ü. NN begrenzt.

In dem Teil des Teilbereiches MK 8, der nicht mit einem Kellergeschoss unterbaut werden darf, ist die Unterkante der Gebäude auf 35,6 m ü. NN begrenzt. Im Teilbereich MK 10 ist die Unterkante der Gebäude auf 35,8 m ü. NN begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauVO)

In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 ist eine Überschreitung der zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Baulinien und Baugrenzen durch Balkone, Erker oder sonstige Gebäudeteile unzulässig.

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

Die mit „GF1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit „L1“ und „L2“ gekennzeichneten Flächen sind bis zu einer Tiefe von 34 m ü. NN mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

6. Ausschuss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

In Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stickigen Holz zu Heizwecken unzulässig.

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

7.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen liegen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu- und Umbau zu erfüllen sind. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Beschreibung einerseits anerkannter Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

a) die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpegeln folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R_{w, req}$) aufweisen:

Abchnitt	Maßgeb. Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	erf. $R_{w, req}$ des Außenbauteils	erf. $R_{w, req}$ des Außenbauteils
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35
L 7 - L 8	66 - 70	V	45	40
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40	35
L 13 - L 14	66 - 70	V	45	40
L 14 - L 15	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	66 - 70	IV	40	35
L 17 - L 18	71 - 75	V	45	40
L 18 - L 19	76 - 80	VI	50	45
L 19 - L 20	71 - 75	V	45	40
L 20 - L 21	66 - 70	IV	40	35
L 21 - L 22	71 - 75	V	45	40
L 22 - L 24	66 - 70	IV	40	35
L 24 - L 25	71 - 75	V	45	40
L 25 - L 26	76 - 80	VII	50	45
L 26 - L 27	71 - 75	V	45	40
L 27 - L 28	66 - 70	IV	40	35
L 28 - L 30	71 - 75	V	45	40
L 30 - L 29	66 - 70	IV	40	35
L 31 - L 32	71 - 75	V	45	40
L 32 - L 33	66 - 70	IV	40	35
L 33 - L 34	71 - 75	V	45	40
L 34 - L 35	66 - 70	IV	40	35
L 35 - L 36	71 - 75	V	45	40
L 36 - L 37	66 - 70	IV	40	35
L 37 - L 38	66 - 70	IV	40	35
L 38 - L 39	71 - 75	V	45	40
L 40 - L 41	66 - 70	IV	40	35
L 41 - L 42	71 - 75	V	45	40
L 42 - L 43	66 - 70	IV	40	35
L 44 - L 45	66 - 70	IV	40	35
L 45 - L 46	71 - 75	V	45	40
L 46 - L 47	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die Nummerierung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung erfolgte in den jeweiligen Teilbereichen im Uhrzeigersinn.

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. $R_{w, req}$ Büroräume 30 dB, erf. $R_{w, req}$ Wohnräume 35 dB).

c) Öffentliche Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) oder zu Überwachungsräumen in Beherbergungsbetrieben sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) oder Überwachungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, sowie bei Büroräumen und Aufenthaltsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, req}$) nicht beeinträchtigt wird.

d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7.2 Im Bereich der Tunnel- und -ausfahrten sind die Seitenwände im Rampenbereich, die der Rampe zugewandten Außenflächen des Tunnelportals sowie die Seitenwände und die Decke innerhalb des Tunnels bis 25 m vom Tunnelportal in den Tunnel hinein vollständig hoch abstoßend auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muss einen mindestens 6 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen.

7.3 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn über ein mikroklimatisches Ausblowergeschoss nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 sind Entlüftungsanlagen oder Öffnungen, die eine natürliche Belüftung der Tiefgaragen ermöglichen, zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

8. Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünungen Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind in den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 sowie MK 7 unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (Bsp. im Anhang). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Bei zurückversetzten Geschossen ist eine Begrünung des obersten Daches ausreißend, wenn die darunterliegenden Dächer als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden.

9. Gestaltung (§ 86 BauO NRW)

9.1 Einfriedungen In allen Teilbereichen des Kerngebietes sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

9.2 Dachform und Dachneigung In den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 und im MK 7 sind nur Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

9.3 Technische Aufbauten In den Teilbereichen MK 8 und MK 10 sind technische Aufbauten jeder Art unzulässig.

Technische Aufbauten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

Die Grundfläche der Aufbauten darf 20% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

Technische Aufbauten dürfen eine Höhe von 3,00 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie sind von den jeweils darunterliegenden Gebäudeausbauten um mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

9.4 Sonstige Aufbauten sind generell unzulässig.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig: Öffentlich nicht zulässig sind

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Selbstleuchtende Flachtransparenzen, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird; Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendelanlagen) sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

In den Teilbereichen MK 1 bis 4, MK 7, MK 8 und MK 10 sind Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden der Gebäude und nur unterhalb des zweiten Obergeschosses zulässig. Die Werbeanlagen dürfen maximal 1,20 m hoch sein, ihre Gesamtfläche darf 0,3 m² je 100 m Fassadenlänge nicht überschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 6.200 m vom Flughafenbezugspunkt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 688) ergebenden Beschränkungen. Die Zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt zwischen ca. 83,00 m und 90,00 m ü. NN.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 5.900 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauvorhaben, die die ortsbildlich deutlich überschreiten, kann es zu betrieblichen Störungen der Radaranlage am Flughafen kommen.

Denkmäler Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende eingetragene Denkmäler:

- Hofgarten,
- Kaiser-Wilhelm I.-Denkmal am Martin-Luther-Platz,
- Johannis-Kirche,
- Hochstraße, Tausendfüßler (Abriss im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehen),
- Königallee 1 („Kaufhof an der Kö“),
- Königallee 1 („Parkhotel“, ehemals: Corneliusplatz 1).

U-Bahn (Wohnbahn-Linie)

Die U-Bahn Wohnbahn-Linie unterhalb der Schadowstraße, deren unterirdische Bauwerke in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen sind, ist mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 16. März 2007, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 13 vom 31.03.2007, planfestgestellt.

Satzungen

Weiterhin Gültigkeit behalten die

- „Satzung zum Schutz des Hofgartens in den Grenzen der Fluchtlinien und Freizeitanlagen der Fluchtliniengruppe mit den Nrn. 547792 und 547793 vom 28. Februar 1963, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 17 vom 23.03.1963,

- „Altstandortbesitzung Stadtmittler“ vom 6. März 1991 im Bereich des Teilgebietes MK 8, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nr. 12 vom 23.03.1991,

- „Satzung zur Erweiterung des Satzungsgebietes zum Schutz des Denkmalbereiches Carlstadt der Landeshauptstadt Düsseldorf“ vom 12. Juli 2007, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nrn. 28/29 vom 21.07.2007.

Die Zulässigkeit der Verwendung von Licht als Gestaltungselement wird geregelt durch die „Satzung der Landeshauptstadt Düsseldorf über den Umgang mit gestalterischem Licht“ vom 26. Juli 2004, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Düsseldorf Nrn. 31/32 vom 07.08.2004.

III. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet befinden sich Reste des Bodendenkmals „Altstadt und Stadtbefestigung Düsseldorf“. Maßnahmen bedürfen der Erlaubnis gemäß § 8 DöSchO NRW.

Das Weiteren wird auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DöSchO NRW) vom 15. Mai 1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.9.2001 (GV NRW S. 706), insbesondere auf die §§ 15 und 16 DöSchO NRW, hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen sowie bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelbestandteile sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdeklaration durchzuführen.

Freizeitalbereich

Der in der Planzeichnung als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ markierte Bereich südlich der Teilgebiete MK 1 und MK 3 ist zum Schutz der vorhandenen und geplanten Infrastruktur untermisch von anglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht im Rahmen der Realisierung durch Abräuberungen, Spandräbe etc. in Anspruch genommen werden.

Sicherung der Erschließung in den Teilbereichen MK 1 bis MK 4

Es ist sicherzustellen, dass in den Teilbereichen MK 1 bis MK 4 im Fall einer Teilung die Erschließung der einzelnen Grundstücke rechtlich gesichert wird (Baulast und Grunddienstbarkeit).

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern 2527, 2534, 2548, 2549, 2685, 2686, 2687, 2688, 2690, 2691, 2692, 2693, 2709, 2709, 2738, 2739, 2740, 2751, 2793, 2824, 2827, 2828, 2829, 2830, 2833, 3225 und 3300.

Dachbegrünungen

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung Nr. 9 sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008 auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

- die Bebauungspläne Nr. 547655, Nr. 547671, Nr. 547673, Nr. 547674, Nr. 547675, Nr. 547712, Nr. 547676, Nr. 547740 sowie
- die Durchführungspläne Nr. 547792 und 547793.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5477123 behält in den in der Planzeichnung Blatt 1/4 beschriebenen Bereichen ihre Gültigkeit.

PLANUNTERLAGE Stadtkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Januar 2010

Kerngrenze (Stadtgrenze) ---+--- Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer

Gemarkungsgrenze ---+---

Flurgrenze ---+---

Flurstücksgrenze ---+---

Gebäudegrenze ---+---

Mauer, Zaun, Bordsteinkante ---+---

Bündelstraße mit Nummer L 228

Landstraße mit Nummer L 229

Kreisstraße mit Nummer K 7

BEGREUNZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Baulinie

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 einzutragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

keinesiedlungsgebiet

Reinwohngbiet

allgemeines Wohngebiet

besonderes Wohngebiet

Dorfbiet

Mischgebiet

Kerngebiet

Gewerbegebiet

Industriegebiet

Sondergebiet

MASS DER BAUL. NUTZUNG

gemäß Bauutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

Zahl der Vollgeschosse

Höchstgrenze

zwingend

Mindest- und Höchstmaß

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl

Baumaßenzahl

Gebäudehöhe

Wandhöhe

Gebäudehöhe

Lichte Höhe

BAUWEISE

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

beziehen auf die angrenzende Straßenseite

nur Hausgruppen zulässig

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGA)

Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung

als Parkplatz vorgesehen

Dargangsgeschoss

Örtliche Tiefgarage

Unterkante Tiefgarage

Auskante Tiefgarage

geplante Straßenhöhe über NN

z.B. Firtichtung Satelliten Flachdach Dachneigung DN

Einfluchtungsmaße ggf. mit Höhenangaben (§ 8 BauO NRW) erf. zulässig

Fläche für den Gemeindefriedhof (§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) F. E. G.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 5 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

bei schmalen Flächen

Planübersicht

Blatt 1

Blatt 2 Planfeststellungseretzender Teil (Straßentunnel)

Blatt 3 Schritte

Blatt 4 Textliche Festsetzungen

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Vermerungs- und
Liegenschaftsamt
im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom ... nach § 2 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den gefassten Beschluss zu ändern.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den Beschluss für die öffentliche Auslegung gemäß § 2 (2) BauGB ausgelegt.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (2) BauGB nach ortsbildlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. ... in der Zeit vom ... öffentlich ausgelegt.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am ... den Beschluss für die öffentliche Auslegung gemäß § 2 (2) BauGB nach ortsbildlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. ... in der Zeit vom ... öffentlich ausgelegt.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Sitzung beschlossen.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Der Beschluss des Rates vom ... und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind im Bekanntmachungsanordnung vom ... im Düsseldorf Amtsblatt Nr. gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

6112 - B - 5477125
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungamt
im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Nr. 5477/125

Kö-Bogen 2. BA

Textliche Festsetzungen

Blatt 4 / 4