



Bedürfnisse gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz

Die Wittener Straße wird in dem Abschnitt zwischen der Bochumer Straße und der Straße "Am Gatherhof" aus verkehrlichen Gründen nicht mehr für den öffentlichen Straßenverkehr benötigt. Da die Firma Mannesmann AG diese Fläche zur Arrondierung ihres Eigentums dringend benötigt, sollen die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßenbegrenzungslinien der Wittener Straße aufgehoben bzw. an der Bochumer Straße sowie an der Straße "Am Gatherhof" festgesetzt werden.

Gleichzeitig sollen für das gelb umrandete Plangebiet in Anpassung an die Baunutzungsverordnung bzw. für eine weitere Bebauung die Nutzung als Industriegebiet (GI) festgelegt und baurechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Die entgegenstehenden Festlegungen sind aufzuheben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Der Stadt Düsseldorf entstehen keine Grunderwerbs- und Freimachungskosten.

60-7310/65 Düsseldorf, den 14. 6. 1965
Der Oberstadtdirektor In Vertretung:



Für die Richtigkeit Düsseldorf, den 17.3.1965 Verm.- u. Katasteramt

Die für das Plangebiet bisher gültigen Bebauungspläne werden für den Bereich dieses Planes aufgehoben. Damit treten insbesondere außer Kraft die entsprechenden Teile
1) der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten vom 23.5.1961 in Verbindung mit der BauO vom 1.4.1939
2) der Bebauungspläne Nr. 568/0709

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255 / SGV NRW 232), 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 bereit gehalten.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des GE-Gebietes (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)

- 1.1. Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 3 - 7 der nachfolgend abgeblendeten „Düsseldorfer Sortimentsliste“ (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) handeln.
- 1.2. Nicht zulässig sind
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
 - Tankstellen
 - Vergnügungsorte, Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nr. 1 und 2 der nachfolgend abgeblendeten „Düsseldorfer Sortimentsliste“ (Rahmenplan Einzelhandel der Landeshauptstadt Düsseldorf 2007) handeln.

Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste

Düsseldorfer Sortimentsliste (Abgestimmt auf die Sortimentsliste für das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf)	
Sortimente mit Zentrenrelevanz	Sortimente ohne Zentrenrelevanz
1. nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) <ol style="list-style-type: none"> 1.1 Nahrung- und Genussmittel 1.2 Pharmazutika, Reformwaren 1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogenwaren, Wasch-, u. Putzmittel) 1.4 Tiere und Tierhaltung, Zoofutik 1.5 (Schnitt-)Blumen 1.6 Zeitungen, Zeitschriften 	3. baumarktspezifische Kernsortimente <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...) 3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen...) 3.3 Installationsmaterial (Elektrik, Sanitär, Heizung, Ofen) 3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör) 3.5 Farben, Lacke, Tapeten 3.6 Bodenbeläge 3.7 Beschläge, Eisenwaren 3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern

2. zentrenrelevante Sortimente (periodischer Bedarf)		4. gartencenterspezifische Kernsortimente	
2.1 persönlicher Bedarf	2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	4.1 Gartenbedarf	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	2.2.1 Uhren, Schmuck	4.1.2 Pflanzgefäße	4.1.3 Gartengeräte
2.3 Kinderwagen und Kinderzusatzungen mit Ausnahme von Möbeln	2.3.1 Sanitärwaren	4.2 Garteneinrichtungen	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
2.4 Wohn- und Haushaltsbedarf	2.4.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	4.3 Garten- und Balkonmöbel	4.3.1 Garten- und Balkonmöbel
2.5 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Woll-, Nähmaschinen)	2.5.1 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Woll-, Nähmaschinen)	5. Möbel	5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel
2.6 Glas, Porzellan, Keramik	2.6.1 Glas, Porzellan, Keramik	5.2 Büromöbel und -maschinen	5.2 Büromöbel und -maschinen
2.7 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)	2.7.1 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Geschenkartikel)	5.3 Elektrogeräte für den Haushalt	5.3 Elektrogeräte für den Haushalt
2.8 Freizeit- und sonstiger Bedarf	2.8.1 Bastelartikel, Spielwaren	5.4 Beleuchtungskörper, Lampen	5.4 Beleuchtungskörper und Teppiche
2.9 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	2.9.1 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	6. Fahrzeuge	6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger
2.10 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	2.10.1 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	6.2 Kfz-Teile und Zubehör	6.2 Kfz-Teile und Zubehör
2.11 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	2.11.1 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	6.3 Boote und Zubehör	6.3 Boote und Zubehör
2.12 Foto, Video, Optik, Akustik	2.12.1 Foto, Video, Optik, Akustik	7. Brennstoffe, Mineralölzeugnisse	7.1 Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
2.13 Sport- und Freizeitartikel	2.13.1 Sport- und Freizeitartikel		
2.14 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	2.14.1 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf		

3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB):

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten 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.

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

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
L1 - L2	66 - 70	IV	40	35
L2 - L3	71 - 75	V	45	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fenster gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A), erf. $R_{w, req}$ für Übernachtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räume und ähnliches 35 dB, erf. $R_{w, req}$ für Büroräume 30 dB).

Bei Übernachtsräumen in Beherbergungsbetrieben, 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. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Anlagenschutzbereich

Für die Radaranlage des Flughafens Düsseldorf ist gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein Anlagenschutzbereich festgesetzt. Bei baulichen Veränderungen bezüglich der äußeren Kubatur von bereits bestehenden Bauwerken sind betriebliche Störungen dieser Radaranlage nicht auszuschließen. Daher bedürfen in diesem Falle konkrete Bauvorhaben der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

III. Hinweise

1. Löschwasser

Im Plangebiet können maximal 1.600 l/min Trinkwasser (aus der Summe der vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m) zu Löschwasserzwecken des umliegenden Gebietes zur Verfügung gestellt werden.

2. Grundwasserermessstellen

Die im Plangebiet bestehenden Grundwasserermessstellen sind grundsätzlich zu erhalten. Eine Verlegung ist nur nach Absprache mit den zuständigen Behörden möglich.

Landeshauptstadt Düsseldorf
Bebauungsplan
Maßstab 1:1000
Gemarkung Rath 5681
Flur 39 Plan Nr. 16

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) Bundesbaugesetz, § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz und § 103 Bauordnung NW.

Zu dem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. — und ein Grundstücksverzeichnis. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

GRENZEN, FLUCHT- U. BAULINIEN, STRASSENHÖHEN		VERKEHRS- U. GRÜNFLÄCHEN	
Gemarkungsgrenze	— — — — —	Öffentliche Verkehrsfläche	— — — — —
Flurgrenze	— — — — —	Öffentliche Grünfläche	— — — — —
Flurstücksgrenze	— — — — —	Gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksfläche	— — — — —
Eigentumsgrenze	— — — — —		
Grenze des Plangebietes	— — — — —		
	39,60	39,20	

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes und die Festlegung der Fluchtlinien werden als richtig bescheinigt.

Der eingetragene Entwurf entspricht der Planung.

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 29.6.1965 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt worden.

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 29.6.1965 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgestellt worden.

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach örtlicher Bescheinigung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 32 vom 19.2.1965 in der Zeit vom 23.8.1965 bis einschließlich 23.9.1965 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach örtlicher Bescheinigung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 32 vom 19.2.1965 in der Zeit vom 23.8.1965 bis einschließlich 23.9.1965 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach örtlicher Bescheinigung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 32 vom 19.2.1965 in der Zeit vom 23.8.1965 bis einschließlich 23.9.1965 öffentlich ausgelegt.

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach örtlicher Bescheinigung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 32 vom 19.2.1965 in der Zeit vom 23.8.1965 bis einschließlich 23.9.1965 öffentlich ausgelegt.

BAUGEBIETE		BEBAUUNG	
Kleinsiedlungsgebiet	fortfallend	Wohngebäude	vorhanden
reines Wohngebiet	fortfallend	Wirtschaftsgebäude	vorhanden
Kleingewerbegebiet	fortfallend	Garagen	vorhanden
Dorfgebiet	fortfallend	Arkaden	vorhanden
Mischgebiet	fortfallend	Hauptgeschosse	vorhanden
Kerngebiet	fortfallend	offene Bebauung	vorhanden
Gewerbegebiet	fortfallend	geschlossene Bebauung	vorhanden
Industriegebiet	fortfallend	Zahl der Vollgeschosse	vorhanden
Wochenendhausgebiet	fortfallend	Grundflächenzahl	vorhanden
Sondergebiet	fortfallend	Geschößflächenzahl	vorhanden
		Baumassenzahl	vorhanden

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit dem Original wird hiermit bescheinigt.

Düsseldorf, den 16.11.66
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 21.3.1966 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Einträgen zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Düsseldorf, den 21.3.1966
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.3.1966 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Einträgen zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Düsseldorf, den 21.3.1966
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.3.1966 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Einträgen zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Düsseldorf, den 21.3.1966
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag