

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 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 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung des Reinen Wohngebietes (WR) (§ 3 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Wohngebäude.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Baum ist zu erhalten. Der Wurzelbereich ist im Radius von 3 Meter um den Baumstamm von Versteigerung frei zu halten.

3.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Rasen-, Stauden- und Bodendeckerpflanzen strukturreich zu begrünen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

4.1 Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.

4.2 Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche ist nur bis zu einer Gesamtbreite von 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind Dachgauben nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen
Die Einfriedungen von Gärten an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m als transparente Holz- oder Metallzaune oder als Zaun-/Heckenkombination zulässig.

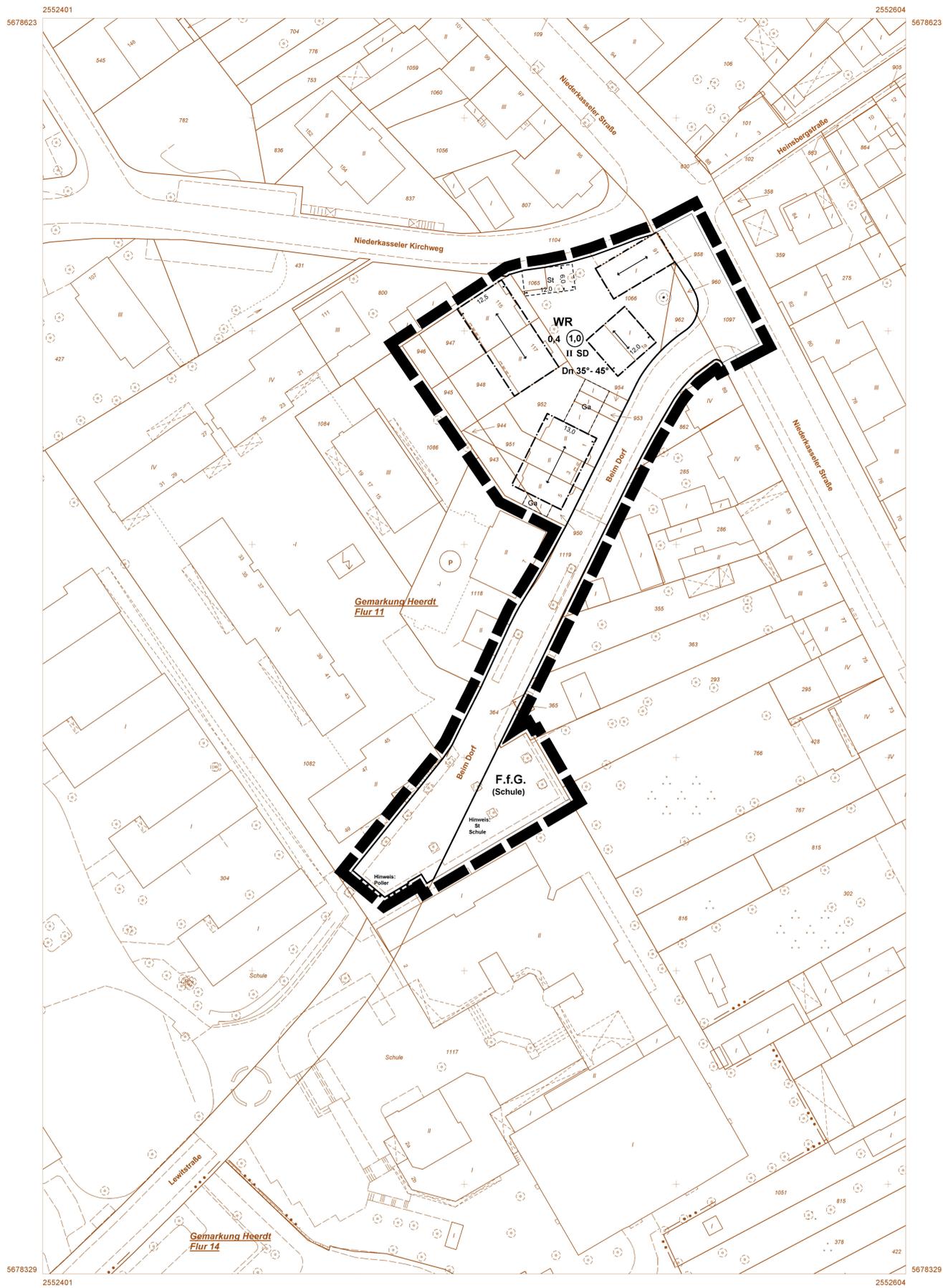
4.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für jedes Geschäft ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauschutzbereich des Flughafens
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 27.03.1999 (BGBl. I S. 530) ergebenden Beschränkungen.

III. Hinweis

Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/62.



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: November 2008

Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 51
Gemarkungsgrenze	Wirtschafts- und Industriegebäude	X
Flurgrenze	Garage	G
Flurstücksgrenze	Arkade, Durchfahrt, offene Halle	B 326
Gebäudegrenze	Baum	L 228
Mauer, Zaun, Bordkante usw.		K 7
Bundesstraße mit Nummer		
Landstraße mit Nummer		
Kreisstraße mit Nummer		

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	reines Wohngebiet	III
Baulinie	allgemeines Wohngebiet	WA
Braunlinie	besonderes Wohngebiet	WB
Sträßengrenzungsline	Dorfgebiet	MD
bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	Mischgebiet	MI
Verkehrflächen	Kerngebiet	MK
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	Gewerbegebiet	GE
	Industriegebiet	GI
	Sondergebiet	SO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiet	WS
reines Wohngebiet	WR
allgemeines Wohngebiet	WA
besonderes Wohngebiet	WB
Dorfgebiet	MD
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiet	SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
zwingend	z.B. III-IV
Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,4
Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl	z.B. 0,4
Baumassenzahl	z.B. 9,0
Gebäudehöhe	z.B. 33,21
Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe	z.B. 9,0

BAUWEISE

offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	a
abweichende Bauweise	g
nur Einzelhäuser zulässig	△
nur Doppelhäuser zulässig	△△
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	△△△
nur Hausgruppen zulässig	△△△△

SONSTIGES

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) / Garagen (Ga)	z.B. Ga
Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	P
als Parkplatz vorgesehen	P
Garagenschoss	Gg
Oberkante über Straßenhöhe über NN	OK
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersuchen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.	33,21

SONSTIGES

Finstrichung	SD
Satteldach	FD
Flachdach	Dn
Dachneigung	PD
Pultdach	erf.
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	zul.
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	F. f. G.
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen	

SONSTIGES

Arkade, Durchfahrt u.a. überbaut	LH
Lichte Höhe	
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen	
z.B. FG = Ferngasleitung	
oberirdisch	
unterirdisch	
Hinweis: Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume	

Angefertigt: Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
61/12 - B - 5278/055
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am beschlossen, die Bebauungspläne Nm. 5278/30, 5278/37 und 5278/52 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan Nr. 5278/055 zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 5278/055 gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 5278/055
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Beschluss des Rates vom und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in der Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 5278/055
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf
**Bebauungsplan
Nr. 5278/055**
Beim Dorf

Maßstab 1:500