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) ~~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 von 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).

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.

I. Textliche Festsetzungen

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

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 3 bis 7
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen ~~I~~ I bis ~~6~~ VI der Anlage 1 der Abstandliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle Düsseldorfer Sortimentsliste Punkte Nr. 1 und 2
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen

1.1.1 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

~~Für die bauliche Anlage und deren notwendigen Stellplätze, die sich auf der Teilfläche F 1 (TF1) im GE befinden, sind die Änderung und die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes (Fa. LIDL; Aachener Straße 152, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 408, der über eine Verkaufsfläche von 800 m² verfügt, um maximal 200 m² Verkaufsfläche, auf eine Größe von 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.~~
~~Auf der Teilfläche TF1, Aachener Straße 152, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstücke 408, 454 und 455 sind die Erneuerung, die Änderung und die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend Lebensmitteln zulässig.~~
~~Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 800 m² um max. 200 m² auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² ist zulässig.~~

1.2. Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes -GEe- (§ 8 i.V. m. § 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- nur Gewerbebetriebe gemäß § 6 (1) BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Lagerhäuser
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten

1.2.1 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

~~Auf der Für die Teilfläche F 2 (TF2) Aachener Straße 170, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 413 ist die im GEe sind im bestehenden Betriebsgebäude der Karosseriewerkstatt (Fahrzeugtechnik Thömmes), Aachener Straße 170, Gemarkung Unterbilk, Flur 18, Flurstück 413, Erneuerungen der Karosseriewerkstatt vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass keine wesentlichen Störungen im Baugebiet verursacht werden auf dem Baugrundstück keine wesentlichen Störungen verursacht werden.~~

1.3 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel und Büronutzung - SO - (§ 11 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung
Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von Büronutzungen und Dienstleistungsbetrieben.

Zulässig sind
- ~~Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 1.000 qm~~
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich Drogerieartikeln nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 1.000 m².
- Büronutzungen, Räume für freie Berufe sowie Dienstleistungsbetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Einrichtungen

Ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Schank- und Speisewirtschaften,

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, 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.

2.1.2 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.

2.1.3 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
L 1 – L 2	76 - 80	VI	50	45
L 2 – L 3	71 - 75	V	45	40
L 3 – L 4	66 - 70	IV	40	35
L 4 – L 5	71 - 75	V	45	40
L 5 – L 6	66 - 70	IV	40	35
L7 – L 8	66 - 70	IV	40	35
L 8 – L 9	71 - 75	V	45	40
L 9 – L 10	66 - 70	IV	40	35
L 10 – L 1	71 - 75	V	45	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V.)

2.1.4 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Wohnräume 35 dB, erf. $R'_{w,res}$ für Büroräume 30 dB).

2.1.5 Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.

Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist eine ausreichende Lüftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

2.1.6 Bei Büro- und Unterrichtsräumen, 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,res) nicht beeinträchtigt wird.

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

2.2 Festsetzungen zur Tiefgaragenentlüftung

Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Anderweitige Lüftungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über ein mikroskaliges Ausbreitungsgutachten nachgewiesen wird, dass die umliegenden Nutzungen nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind mindestens 20 % und im Sondergebiet mindestens 10 % jedes Baugrundstückes sind als Grünfläche anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Je 250 m² dieses Flächenanteils ist mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen oder alternativ je 350 m² ein großkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 25 – 30 cm.

3.2 Je 8 oberirdische Stellplätze ist zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß 3.1 je ein mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 20 – 25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe für den Wurzelraum muss mindestens 10 qm je Baumstandort betragen. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die als Parkdeck ausgebildet werden.

3.3 Stellplätze sind so zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 10 % verfügen. Dieser Flächenanteil kann auf die Begrünungsmaßnahmen nach 3.1 angerechnet werden.

3.4 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis einschließlich maximal 15 ° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten oder Stellplatzanlagen benötigt werden. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

3.5 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht durch Gebäude überbaut werden oder für eine andere baurechtlich zulässige Verwendung benötigt werden, eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß 3.1 und 3.2 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm zuzüglich Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

4. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

4.1 Werbeanlagen

~~Im SO und im GEe sind Werbeanlagen nur bis maximal zur Oberkante Brüstungshöhe des 1. OG zulässig. Im GE sind Werbeanlagen bis maximal zur Höhe der Gebäudeoberkante zulässig. In allen Baugebieten darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude 0,3 m² je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.~~

~~In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.~~

In allen Baugebieten darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an einem Gebäude 0,3 m² je lfd. m Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Zulässig sind:
- **Werbeanlagen entlang der Aachener Straße, innerhalb der Baufelder mit zwingender Viergeschossigkeit, nur bis max. zur Oberkante Brüstungshöhe des 2. OG; in den übrigen Bereichen bis unterhalb Gebäudeoberkante.**
- **Pylone bis zu einer Höhe von max. 6,0 m.**

Nicht zulässig sind:
- **Fremdwerbeanlagen,**
- **Werbeanlagen oberhalb Gebäudeoberkante,**
- **Fahnenmasts,**
- **Pylone**
- **Blinklichtanlagen,**
- **Wechsellichtanlagen,**
- **Lauflichtanlagen,**
- **Projektoren und Monitore aller Art,**
- **angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,**
- **Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)**
- **und Kombinationen solcher Anlagen**

II. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten Kampfmittel (Bombenblindgänger o.ä.) gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an den Fundstellen einzustellen und der Bereitschaftsdienst des Amtes für Bevölkerungsschutz über die Feuerwehr sofort zu benachrichtigen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 3.4 und 3.5 sind gemäß der aktuellen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008) auszuführen.

4. Artenschutz

Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer mit Attiken, auf Sommerquartiere von Fledermäusen und Nester des Mauerseglers zu untersuchen. Bei Nachweis von Quartieren ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

5. Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung mit der Kataster-Nr.: 64. Es ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

III. 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.

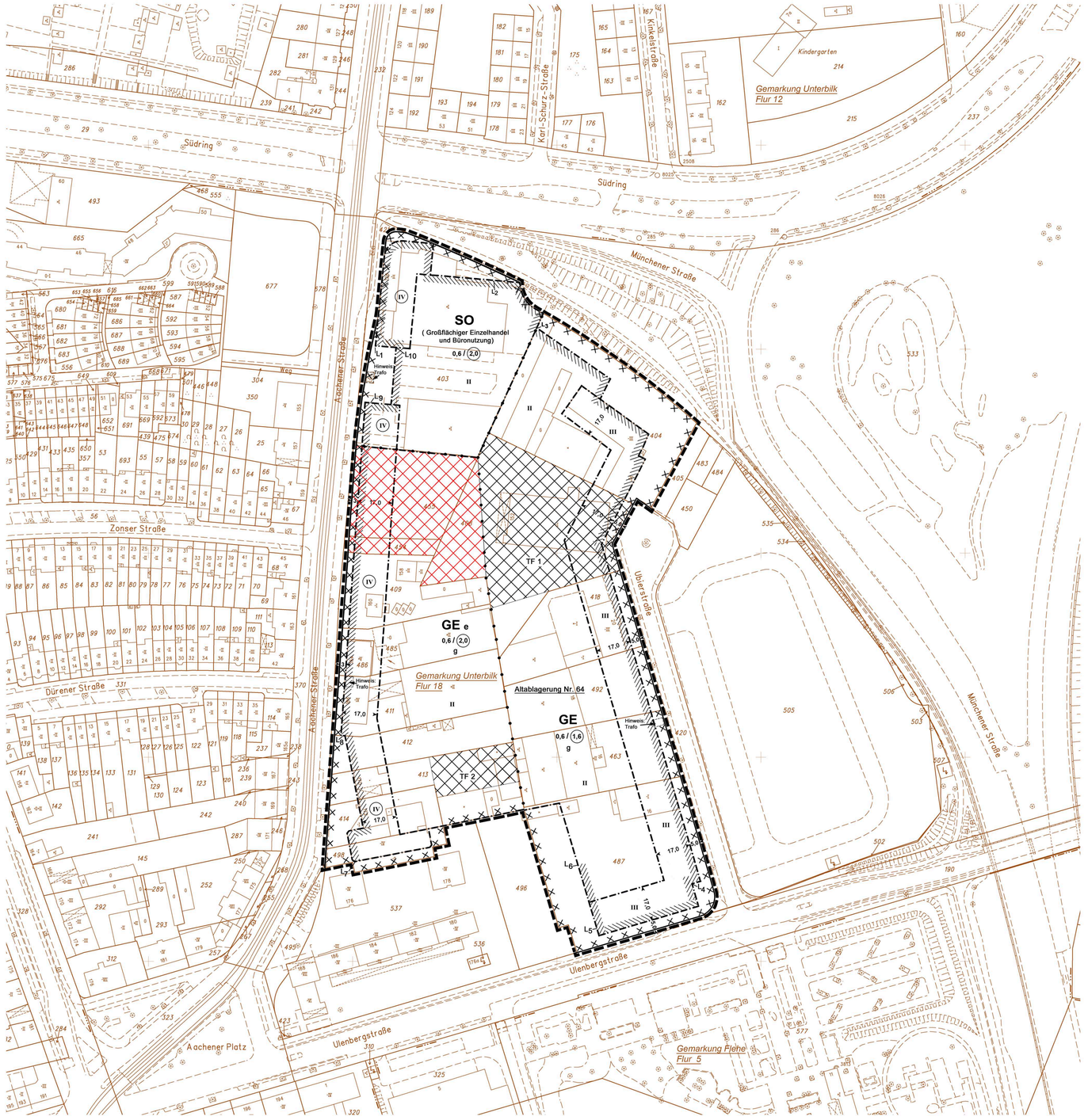
Betroffen ist der Bebauungsplan Nr.: 5373/035.

Liste zur Textlichen Festsetzung Nr. 1.1
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)	**3. baumarktspezifische Kernsortimente**
1.1 Nahrungs- und Genussmittel	3.1 Baustoffe (Holz, Metall, Kunststoffe, Steine, Fliesen, Dämmstoffe, Mörtel...)
1.2 Pharmazeutika, Reformwaren	3.2 Bauelemente (Fenster, Türen, Verkleidungen, Rollläden, Markisen ...)
1.3 Drogerie, Körperpflege (Drogeriewaren, Wasch- u. Putzmittel)	3.3 Installationsmaterial (Elektro, Sanitär, Heizung, Öfen)
1.4 Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	3.4 Bad-, Sanitäreinrichtungen (Badewannen, Armaturen, Zubehör)
1.5 (Schnitt-)Blumen	3.5 Farben, Lacke, Tapeten
1.6 Zeitungen, Zeitschriften	3.6 Bodenbeläge
	3.7 Beschläge, Eisenwaren
	3.8 Werkzeuge, Geräte, Gerüste, Leitern
2. zentrenrelevante Sortimente (aperiodischer Bedarf)	**4. gartencenterspezifische Kernsortimente**
2.1 persönlicher Bedarf	4.1 Gartenbedarf
2.1.1 Bekleidung (auch Sport-), Lederwaren, Schuhe	4.1.1 Pflanzen, Bäume und Sträucher
2.1.2 Parfümerie- und Kosmetikartikel	4.1.2 Pflanzgefäße
2.1.3 Uhren, Schmuck	4.1.3 Gartengeräte
2.1.4 Kinderwagen und Kinderausstattungen mit Ausnahme von Möbeln	4.1.4 Erde, Torf, Düngemittel
2.1.5 Sanitätswaren	4.1.5 Pflanzenschutzmittel
2.2 Wohn- und Haushaltsbedarf	4.2 Gartenein richtungen
2.2.1 Wohnaccessoires (Antiquitäten, echte Orient-Teppiche, Dekorationsartikel)	4.2.1 Materialien für den Bau von Außenanlagen, Wegen, Terrassen, Teichen, Pergolen, Zäune und Einfriedigungen
2.2.2 Haus- und Heimtextilien (Gardinen, Dekorationen und Zubehör, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsmaterialien, Wolle, Nähmaschinen)	4.2.2 Gartenhäuser, Gewächshäuser
2.2.3 Glas, Porzellan, Keramik	4.3 Garten und Balkonmöbel
2.2.4 Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	**5. Möbel**
2.2.5 Kunst, Bilder, Kunstgewerbe (Bilder, Bilderrahmen, Gemälde, Bilderwaren, Geschenkartikel)	5.1 Wohnmöbel, Küchenmöbel
2.3 Freizeit- und sonstiger Bedarf	5.2 Büromöbel und -maschinen
2.3.1 Basteiartikel, Spielwaren	5.3 Elektrogroßgeräte für den Haushalt
2.3.2 Bücher, Medien (Bücher, Zeitschriften, bespielte Tonträger, CDs, DVDs, Spiele, Software)	5.4 Beleuchtungskörper, Lampen
2.3.3 Büroartikel / Papier / Schreibwaren	5.5 Teppichböden und Teppiche
2.3.4 Unterhaltungselektronik (Computer, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, unbespielte Tonträger, CDs, DVDs)	**6. Fahrzeuge**
2.3.5 Foto, Video, Optik, Akustik	6.1 Motorfahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder), Anhänger
2.3.6 Sport- und Freizeitartikel	6.2 KFZ-Teile und -Zubehör
2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	6.3 Boote und Zubehör
	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Quelle: Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, 61/22



PLANUNTERLAGE . Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage : Juli 2007			
Kreisgrenze (Stadtgrenze)		Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer	III 31
Gemarkungsgrenze		Wirtschafts- und Industriegebäude	X
Flurgrenze		Garage	G
Flurstücksgrenze		Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
Gebäudegrenze		Baum	
Mauer, Zaun, Bordkante usw.			
Bundesstraße mit Nummer	B 326		
Landstraße mit Nummer	L 228		
Kreisstraße mit Nummer	K 7		

BEGRENZUNGSLINIEN	
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 eingetragen worden.	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER BAUL: NUTZUNG gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)			BAUWEISE	
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollgeschosse			offene Bauweise	o
reines Wohngebiet	WR	Höchstzahl	z.B.	III	geschlossene Bauweise	g
allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend	z.B.	III	abweichende Bauweise	a
besonderes Wohngebiet	WB	Grundflächenzahl	z.B.	0,4	nur Einzelhäuser zulässig	E
Dorfgebiet	MD	Geschoßflächenzahl	z.B.	1,0	nur Doppelhäuser zulässig	D
Mischgebiet	MI	Baumassenzahl	z.B.	9,0	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Kerngebiet	MK	Gebäudehöhe		GH	nur Hausgruppen zulässig	H
Gewerbegebiet	GE	Wandhöhe bezogen auf		WH		
Industriegebiet	GI	Firsthöhe bezogen auf NN		FH		
Sondergebiet	SO					

SONSTIGES					
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung	z.B. Ga	Firstrichtung		Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaut	LH
als Parkplatz vorgesehen	P	Satteldach	SD	Lichte Höhe	
Garagengeschoss	Gg	Flachdach	FD	Nachrichtlich übernommen : vorh. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet ; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG = Ferngasleitung	
Oberkante über	OK	Dachneigung	Dn		
Straßenhöhe über NN	33,21	Pultdach	PD		
Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längen-schnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Kammern gesetzt		Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)	erf. zul.	Hinweis : Müllstonnenstandplatz	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)				zu erhaltende Bäume	
				anzupflanzende Bäume	

Erweiterter Bestandsschutz (gem. § 1 Abs. 10 BauNVO)	
Teilfläche 1 siehe textl. Festsetzung Nr. 1.1.1	TF 1
Teilfläche 2 siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2.1	TF 2
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 2 der textlichen Festsetzung L_1,.. usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte gegen den Uhrzeigersinn	L_3 L_2 L_1

Angefertigt : Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Herr Oberbürgermeister Erwin und Ratsherr Wurm haben am 16.07.2007 gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem § 2 (1) Satz 2 BauGB gefasst.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf,

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.08.2007 den von Herrn Oberbürgermeister Erwin und Ratsherrn Wurm am 16.07.2007 gemäß § 60 GO NRW gefassten Dringlichkeitsbeschluss genehmigt.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 25.11.2009 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 14.01.2010.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.01.2011 beschlossen, den am 16.07.2007 durch Herrn Oberbürgermeister Erwin und Ratsherr Wurm gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW gefassten Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ändern.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 5
vom 05.02.2011 in der Zeit vom 15.02.2011 bis einschließlich 17.03.2011 öffentlich ausgelegen.

61/12-B-5373/049
Düsseldorf,den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.

61/12 - B - 5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom
in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 5373/049
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

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

61/12 - B - 5373/049
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5373 / 049 Östlich Aachener Straße

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 m