



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), beide zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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**
- Gliederung des Reinen Wohngebietes (WR)** (§ 3 i.V.m. § 1 BauNVO)
 - Zulässig sind Wohngebäude.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)
 - Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnete Baum ist zu erhalten. Der Wurzelbereich ist im Radius von 3 Meter um den Baumstamm von Versiegelung frei zu halten.
 - 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.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 BauO NRW)
 - Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten oder mit einem Flachdach ausgebildet werden.
 - Die Summe der Breite aller Gauben einer Dachfläche ist nur bis zu einer Gesamtbreite von 50 % der Traufbreite des jeweiligen Gebäudes zulässig. In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind Dachgauben nicht zulässig.
 - Einfriedigungen

Die Einfriedigungen von Gärten an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m als transparente Holz- oder Metallzäune oder als Zaun- / Heckenkombination zulässig.
 - 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 10.05.2007 (BGBl. I S. 695) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) ergebenden Beschränkungen.
- III. **Hinweise**
- Öffentliche Versorgungsleitungen**
Auf den Flurstücken 960 und 962, Flur 11, Gemarkung Heerdt AG. Es wird empfohlen sich bei anfallenden Erdarbeiten im Bereich der vorgenannten Flurstücke mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.
- 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 abgelöst. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 5278/30, Nr. 5278/37 und Nr. 5278/52.

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

Düsseldorf, den 05.05.2014
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: November 2008	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	
<p>Kreisgrenze (Stadtgrenze) --- Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer</p> <p>Flurgrenze --- Wirtschafts- und Industriegebäude</p> <p>Flurstücksgrenze --- Garage</p> <p>Gebäudegrenze --- Mauer, Zaun, Bordkante usw.</p> <p>Bundesstraße mit Nummer B 326 --- offene Halle</p> <p>Landstraße mit Nummer L 228 --- Baum</p> <p>Kreisstraße mit Nummer K 7 ---</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>gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)</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 z.B. III</p> <p>zwingend z.B. III-IV</p> <p>Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,4</p> <p>Grundflächenzahl z.B. 0,4</p> <p>Geschoßflächenzahl z.B. 0,9</p> <p>Baumassenzahl z.B. 10</p> <p>Gebäudehöhe z.B. 33,21</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Firsthöhe z.B. WH</p> <p>FH</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abwechsellagerte Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Wandhöhen z.B. WH</p> <p>FH</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga)</p> <p>Tiefgarage (Tg)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagegeschoss</p> <p>Oberkante über Straßenhöhe über NN</p> <p>Die Ausrundungen an den Brechpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>z.B. Ga, Tg, St, P, Gg, OK, 33,21</p>	<p>Finstrichung</p> <p>Satteldach SD</p> <p>Flachdach FD</p> <p>Dachneigung Dn</p> <p>Pultdach PD</p> <p>Einfriedigungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)</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) bei schmalen Flächen</p> <p>Arkade, Durchfahrt u.a. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver- und Versorgungsleitungen wie beschriftet, ggf. mit Schutzstreifen</p> <p>oberirdisch</p> <p>unterirdisch</p> <p>Mülltonnenstandplatz</p> <p>zu erhaltende Bäume</p> <p>anzupflanzende Bäume</p> <p>Hinweis: Poller</p>
<p>Angefertigt: Düsseldorf, den 27.09.2014</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p> <p>61/12 - B - 5278/055 Düsseldorf, den 05.12.2014</p>	<p>Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsbüro Nr. 41142 vom 22.10.2014 in der Zeit vom 02.11.2014 bis einschließlich 02.11.2014 öffentlich ausliegen.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 5278/30, 5278/37 und 5278/52 durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund § 13 BauGB entsprechend den Eintragungen einschließlich der roten Ergänzungen im Bebauungsplan Nr. 04/008 (alt: 5278/052) zu ändern. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 04/008 (alt: 5278/052) einschließlich der roten Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.</p> <p>61/12 - B - 04/008 Düsseldorf, den 05.05.2014</p>	<p>Der Beschluss des Rates vom 10.04.2014 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in Düsseldorf bekannt gemacht worden. Bekanntmachungsanordnung vom 22.09.2014 im Düsseldorf Amtsbüro Nr. 41142 vom 02.05.2014 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>61/12 - B - 04/008 Düsseldorf, den 05.05.2014</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag</p>	<p>Landeshauptstadt Düsseldorf</p> <p>Bebauungsplan Nr. 04/008</p> <p>Beim Dorf</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>0 10 20 30 40 50 60 Meter</p>		