Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA8 (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Grundflächenzahl (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA7 darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch notwendige Feuerwehraufstellflächen, notwendige Feuerwehrzufahrten und notwendige oberirdische Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese aus folgenden teildurchlässigen Materialien gemäß DIN 1986-100 (Dezember 2016), Tabelle 9 Nr. 2 hergestellt werden: lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine oder Rasengittersteine.

3. Zahl der Vollgeschosse / Geschossfläche (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA6 und WA7 ist abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m § 18 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage im Bereich der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA6 sind im Bereich der in der Planzeichnung
- mit IV Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer Höhe von 53,5 m über NHN auf die festgesetzten Baulinien zu bauen. Oberhalb von 53,5 m über NHN dürfen Gebäudefassaden und sonstige Gebäudeteile von den festgesetzten Baulinien zurückspringen.
- mit V Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude bis zu einer Höhe von 56,5 m über NHN auf die festgesetzten Baulinien zu bauen. Oberhalb von 56,5 m über NHN dürfen Gebäudefassaden und sonstige Gebäudeteile von den festgesetzten Baulinien zurückspringen.

4.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Höhe von 61,5 m über NHN.

4.4 Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einen Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade.

4.5 Technikaufbauten dürfen einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m, durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden.

5.2 Untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m und in Summe auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschreiten.

Baulinien dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1 m und in Summe auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Bei Auskragung von untergeordneten Bauteilen in den öffentlichen Straßenraum ist eine lichte Höhe von 2,5 m zu gewährleisten.

5.3 Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind inkl. Einhausung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter öffentlichen Verkehrsflächen sind Tiefgaragen unzulässig.

6. Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA6 ist für die Ermittlung der Abstandflächentiefen im Bereich der festgesetzten Baulinien 0,4 H anzusetzen. Dies gilt auch für Rücksprünge im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 und untergeordnete Bauteile im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 5.2.

7. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind oberirdische Stellplätze allgemein zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sind oberirdische Stellplätze nur im Bereich der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze unzulässig.

7.2 Oberirdische Garagen und Carports sind in allen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

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

8.1 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 214, 215, 216, 218 der Flur 4 und 678 der Flur 5 und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken ist nicht zulässig.

10. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

10.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

10.1.1 Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind an den in der Planzeichnung mit Schrägschraffuren

(entsprechend BP ≥ 68 - ≤ 72 dB(A) tags) und

(entsprechend BP ≥ 63 - ≤ 67 dB(A) tags)

gekennzeichneten Baugrenzen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines Sachverständigen gefordert werden.

10.1.2 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur ( ) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von <= 62 dB(A) verfügt.

10.1.3 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (,) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, ist bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

10.1.4 An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur ( ) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden in Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

10.1.5 Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle nicht mit Schrägschraffur (,) gekennzeichneten Fassaden gelten die Anforderungen entsprechend der Beurteilungspegel 58-63 dB(A) tags gemäß Nachweis nach Ziffer 10.1.

10.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 10.1 bis 10.1.5 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen.

10.3 Bei Tiefgaragen ist im Falle von mechanischen, ebenerdigen Abluftanlagen um Lüftungsschächte ein nicht betretbarer Bereich von mindestens 2 m Breite zu gewährleisten (z. B. mit Hilfe von geeigneter Bepflanzung wie bspw. Feuerdorn oder Berberitzen).
Der Abstand zwischen diesen Lüftungsschächten und Fenstern von Aufenthaltsräumen muss mindestens 5 m betragen.
Innerhalb von Spielplätzen/ Spielbereichen sowie innerhalb eines Abstandes von 2 m sind mechanische, ebenerdige Abluftanlagen um Lüftungsschächte unzulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

11.2 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche St A ist je angefangene fünf Stellplätze ein hochstämmiger mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe) in eine offene Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenvorschlagsliste 1 ist zu beachten.

11.3 Bäume in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4, WA5 und WA6 ist je 200 m² nicht überbaute und nicht der Erschließung dienenden Flächen ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Die im Rahmen der Begrünung von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (siehe Festsetzung 11.2) sowie in den entsprechenden Grundstücksflächen bereits vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Die Pflanzenvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA8 ist je 300 m² nicht überbaute und nicht der Erschließung dienenden Flächen je ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang von min. 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Bereits in den entsprechenden Grundstücksflächen vorhandene Bäume sind hierbei anzurechnen. Die Pflanzenvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

11.4 Begrünung von Tiefgaragen

In den in der Planzeichnung mit P1, P2 und P3 festgesetzten Flächen sind Tiefgaragen sofern sie nicht überbaut werden, außer im Bereich von Zuwegungen und Zufahrten, mindestens mit einer wie nachfolgend festgesetzten Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

P1 mindestens 1,0 m Substrat
P2 mindestens 1,2 m Substrat
P3 mindestens 1,5 m Substrat

Im Bereich von Baumstandorten muss die Stärke des Substrates mindestens 1,3 m betragen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweise).

11.5 Begrünung von Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

11.6 Einfriedungen

Zur Einfriedung von Privatgärten mit Heckenpflanzungen und / oder Kletterpflanzen ist die Pflanzenvorschlagsliste 3 für Hecken und die Pflanzenvorschlagsliste 4 für Kletterpflanzen zu beachten.

12. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

12.1 Bewegliche Abstellbehälter und Großmüllbehälter

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind in Tiefgaragen oder Gebäude zu integrieren oder durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen (z.B. Hecken oder Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzenvorschlagslisten 2 und 3) einzufassen.

12.2 Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäudefront und erschließender öffentlicher oder privater Fläche) sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder als offene Zäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.

Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m, Hecken eine maximale Höhe von 1,5 m und Zäune eine maximale Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Kombination von Mauern, Hecken und Zäunen ist bis zu deren o.g., jeweils maximalen Höhe (Mauern und Zäune in Summe 1,0 m, Mauern und Hecken in Summe 1,5 m) zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Die Bestimmungen des § 12 Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sind zu beachten.
Bauten im Abschnitt nördlich der Saarbrücker Straße ab einer Höhe von 51 m über NN bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Baugenehmigungsverfahren.

III. Hinweise

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel (Blindgänger) aus dem II. Weltkrieg vorgefunden werden können. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, größere Bohrungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Archäologische Bodenfunde

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden und Befunde gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragen überdeckung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2008 (Bezeichnung der aktuellen Ausgabe zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.v., Bonn).

Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine"
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Ulme 'New Horizon'	Ulmus 'New Horizon

Pflanzenvorschlagsliste 2

Mittel- und kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Rot-Ahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia „Splendens"
Gold-Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Sunburst"
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus
Zier-Apfel	Malus tschonoskii
Gefüllte Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Trauben-Kirsche	Prunus padus „Tiefurt"
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii "Accolade"
Mahagoni-Kirsche	Prunus serrulata „Kanzan"
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sobus aria "Magnifica"
Oxelbeere	Sorbus intermedia „Brouwers"
Schnurbaum	Sophora japonica 'Regent'

Sträucher

Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Pflanzenvorschlagsliste 3

Schnitthecken

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

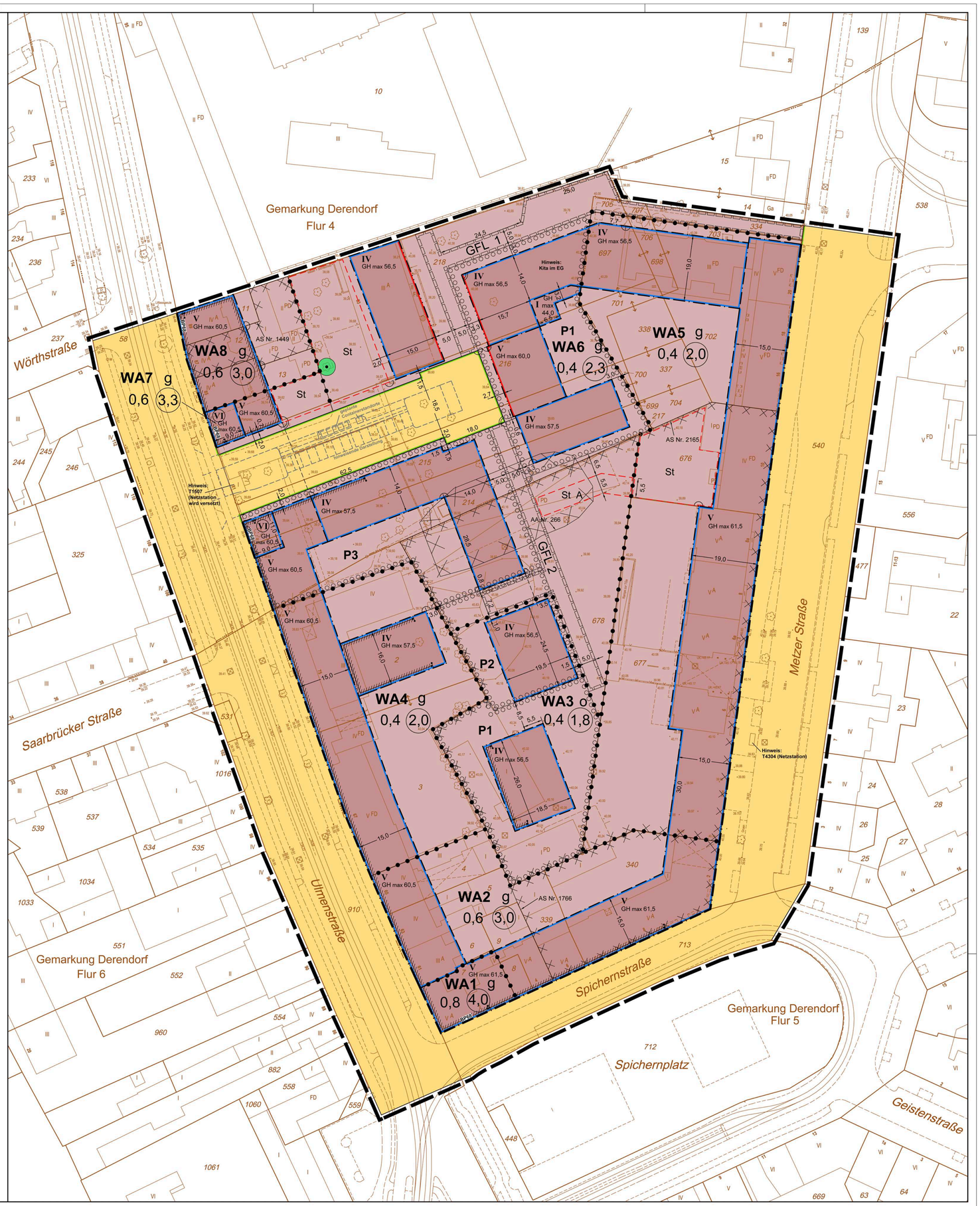
Pflanzenvorschlagsliste 4

Rank-/Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis in Sorten
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

IV. 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:
- Bebauungsplan 5579 /04
- Fluchtlinienplan 5479/10
- Fluchtlinienplan 5479/06
- Durchführungsplan 5479/21
- Durchführungsplan 5479/25
- Bebauungsplan 5479/32



PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster

Stand der Planunterlage: September 2014 — Koordinatensystem: ETRS489/ UTM 32N

Kreisgrenze (Stadtgrenze) · Gemarkungsgrenze · Flurgrenze · Flurstücksgrenze · Gebäudegrenze · Topographische Linie (Mauer, Zaun, Fahrbahnrand usw.) · Bundesstraße mit Nummer B 326 · Landstraße mit Nummer L 228 · Kreisstraße mit Nummer K 7

Gebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer (III 31) · Arkarde, Durchfahrt, offene Halle · Baum · Kanaldeckel · Geländehöhe in Meter über NHN Höhensystem 160 (NHN) (39.66)

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs · Baulinie · Baugrenze · Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen · Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise · Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden und mit größerer Strichstärke gezeichnet.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

	1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
Kleinsiedlungsgebiet	WS	WS
reines Wohngebiet	WR	WR
allgemeines Wohngebiet	WA	WA
besonderes Wohngebiet	WB	WB
Dorfgebiet	MD	MD
Mischgebiet	MI	MI
Urbane Gebiete	MU	MU
Kerngebiet	MK	MK
Gewerbegebiet	GE	GE
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe	GEe
Industriegebiet	GI	GI
Sondergebiet	SO	SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. (III)
Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
Baumassenzahl z.B. 8,0
Gebäudehöhe GH
Mindestwandhöhe } bezogen auf Meter über NHN WH min.
Maximale Wandhöhe } WH max.

BAUWEISE

offene Bauweise o
geschlossene Bauweise g
abweichende Bauweise a
nur Einzelhäuser zulässig E
nur Doppelhäuser zulässig D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
nur Hausgruppen zulässig H

Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgarage (TGa) Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung — z.B. St

Firstrichtung · Satteldach SD · Flachdach FD · Dachneigung Dn · Pultdach PD · Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen GFL 1 / GFL 2

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen · Erhaltung von Bäumen · Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. Nr. 11.4 der textl. Festsetzungen, z.B. P1

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Hier: Altstandorte
Nummer der Altstandorte AS Nr.
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Hier: Altablagerungen
Nummer der Altablagerungen AA Nr.

Kennzeichnung der Fassadenbereiche mit folgenden Signaturen:
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.1.1 und Nr.10.1.3 der textl. Festsetzungen: Baugrenze mit Beurteilungspegeln (gemäß DIN 18005-1: Juli 2002) >= 63 dB(A) tags und/ oder mit Beurteilungspegeln >= 55 dB(A) nachts
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 10.1.1, Nr. 10.1.2, Nr. 10.1.3 und Nr. 10.1.4 der textl. Festsetzungen: Baugrenze mit Beurteilungspegeln >= 68 dB(A) tags

Angefertigt: Düsseldorf den 21.06.2017
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Öbv! Austerschmidt-Dieper - Bayenstraße 65 - 50678 Köln

Der Rat der Stadt hat am 21.06.2017 die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 22.06.2017 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 26.03.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 22.06.2014.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 22.06.2017 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am Beschluss zu ändern. gefassten
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 21.06.2017 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 22.06.2017 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 2113 vom 22.08.2017 in der Zeit vom 28.09.2017 bis einschließlich 27.03.2017 öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 26.09.2017 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 14.12.2017 Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 14.12.2017 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind lt. Bekanntmachungsanordnung vom 12.02.2018 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 12 vom 26.02.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 01/010 Düsseldorf, den 26.03.2018 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/010

- Ulmer Höh' - Südteil -

Maßstab 1:500
0 10 20 30 40