Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

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. Baugebiete

1.1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Schank- und Speisewirtschaften im WA 2, WA 4 und WA 5, jeweils angrenzend an die öffentliche Grünfläche (Grünanlage mit Spielplatz).

Nicht zulässig sind:
- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nur durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 ist in der jeweils mit „a" (abweichende Bauweise) gekennzeichneten überbaubaren Fläche durchgehend geschlossen zu bauen.

Versprünge von Gebäudeteilen bis zu 1 m sind zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

5.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
- Überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird,
- Balkone, die über öffentlichen Flächen liegen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird und Balkone, die über privaten Flächen liegen, wenn die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschritten wird,
- nicht überdachte Terrassenanlagen, wenn die Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten wird,
- Tiefgaragen und ihre Zufahrten,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung,
- im WA 1: Anlagen für die Grundwassersanierung.

5.2. Die Flächen GFL 1-3 dürfen nicht unterbaut werden.

5.3. Unterbauungen von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauVO)

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.

7.2. Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.

7.3. Die Fläche GFL 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Sanierungsdurchführung (d.h. zugunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt; der Sanierungspflichtigen und beauftragter Dritter) zu belasten.

7.4. Die Fläche GFL 4 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.5. Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Notfallrettung zu belasten.

7.6. Die Fläche GF 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.7. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

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

8.1. Verkehrslärm

8.1.1. Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrages als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen. Für alle Fassaden im Plangebiet gelten als Mindestwerte der Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Bei Fassaden mit höheren Beurteilungspegeln sind diese zu berücksichtigen.

8.1.2. An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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.

8.1.3. An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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 gemäß Nachweis nach Nr. 8.1.1 nicht unterschritten wird.

8.1.4. An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (//////) und Kennzeichnung BP68 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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 gemäß Nachweis nach Nr. 8.1.1 nicht unterschritten wird.

8.2. Gewerbelärm

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (IIIIII) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist der Einbau von öffenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen, nicht zulässig.

8.3. Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

8.3.1. In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollflächig bis 2,00 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $D_{La} \geq 8$ dB auszuführen. Der Abstand zwischen Rampe und den Fenstern von Aufenthaltsräumen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

8.3.2. Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß den ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption D_{La} > 8 dB.

8.3.3. Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

8.3.4. Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerte gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung eingehalten werden.

8.4. Ausnahmeregelung

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 8.1 - 8.3 zugelassen werden, soweit durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen ausreichen. Im Falle der Festsetzung Nr. 8.2 ist nachzuweisen, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1. In allen Baugebieten sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen II. Ordnung, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Im jeweiligen WA-Gebiet sind mindestens folgende Anzahl von Bäumen in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen:

WA 1: 4 Stück
WA 2: 6 Stück
WA 3: 6 Stück
WA 4: 3 Stück
WA 5: 10 Stück

Die Pflanzstandorte und die Baumarten sind im Grünordnungsplan konkretisiert.

9.2. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mindestens 65 cm starken Bodensubstratschicht, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 105 cm, zuzüglich einer 15 cm starken Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m^3 je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung entsprechen (siehe Hinweis).

9.3. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind in allen Baugebieten unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung entsprechen (siehe Hinweis).
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9.4. Innerhalb der GFL-Flächen 1-3 sind Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen mit Ausnahme von Schotterrasen nur in Einzelfällen in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt, zulässig.

9.5. Die private Grünfläche (Grünanlage) ist als nutzbare Freifläche mit Rasen, Bäumen und Wegeflächen zu gestalten. Parallel zur Grenze des WA 3 und WA 5 ist eine 2,50 m breite befestigte Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße B/F und Am Gatherhof herzustellen. Die Anlage von notwendigen Feuerwehrbewegungsflächen in teilversiegelter Form (z.B. Schotterrasen) ist zulässig, die vorhandene Platzfläche darf dadurch aber nicht beeinträchtigt werden. In der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

9.6. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke oder in Form von Stauden oder Kleinstrauchflächen in einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können stattdessen mit Kletterpflanzen begrünte Zäune in einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen werden. Einfriedungen des Außenbereichs der Kindertagesstätte dürfen eine Höhe bis maximal 1,80 m haben. Im Bereich von oder angrenzend an Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr sind keine Einfriedungen zulässig.

10.2. Die Standorte für die Abfallentsorgung in den einzelnen Baugebieten sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

10.3. Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen in den Baugebieten nur an den Gebäudewänden im Erdgeschoss und an der Brüstung im 1. Obergeschoss bis 0,30 m unterhalb der Fensterbank angebracht werden.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Projektoren und Monitore aller Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen)
- Kombinationen solcher Anlagen
- Fremdwerbeanlagen.

11. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände aufschiebend bedingten unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung „WA 1" ist erst dann zulässig, wenn die Bodensanierung der bestehenden Altlast PAK entsprechend dem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag durchgeführt und durch die zuständige Behörde (Landeshauptstadt Düsseldorf, Umweltamt) bestätigt wurde.

12. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Baugebieten ist eine Wohnnutzung der jeweils südlich bzw. westlich der mit abweichender Bauweise (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen erst dann zulässig, wenn die mit (a) gekennzeichneten überbaubaren Flächen bebaut worden sind.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gewährleistet wird.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf International, innerhalb des sog. 6 km-Kreises um den Flughafenbezugspunkt. Somit gelten die Bauhöhenbeschränkungen gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die zustimmungsfreie Bauhöhe beträgt ca. 89,00 m ü. NN. Bauvorhaben, die nach §§ 12 - 17 LuftVG die festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gem. § 12 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung zur Radaranlage am Flughafen Düsseldorf, für die nach § 18 a LuftVG ein Anlagenschutzbereich angemeldet ist. Bei Bauhöhen, die die ortsüblichen Bauhöhen deutlich überschreiten, kann es daher zu betrieblichen Störungen der Anlage kommen. Daher bedürfen weitere Planungen der Vorlage über die zuständige Luftfahrtbehörde.

III. Hinweise

1. Geräuschvorbelastung

Im gesamten Plangebiet liegt durch das nahe gelegene Röhrenwerk eine Geräuschvorbelastung vor. Das bedeutet, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (IIIIII) gekennzeichneten Baugrenzen stehen, werden gesunde Wohnverhältnisse durch festgesetzte, besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sichergestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). In den übrigen Bereichen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

2. Altstandorte

Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort 8065. Auf dem Altstandort 8065 liegen drei Altlasten (PAK, CKW, Frigen), deren Flächen in den Baugebieten WA 1 und WA 4 gekennzeichnet sind. Die Sanierung der Altlasten ist in einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag verbindlich geregelt.

3. Sanierungseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich Sanierungseinrichtungen (Anlagen, Brunnen, Bodenluftpegel). Diese sind zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Eine Verlegung bedingt die ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Sanierungsdurchführenden und der zuständigen Umweltschutzbehörde.

4. Grundwasser

Die im Plangebiet bestehenden Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Eine Verlegung ist nur nach Absprache mit der zuständigen Umweltschutzbehörde möglich.
Die erlaubnisfreie Grundwasserbenutzung im Rahmen des Gemeingebrauchs ist nicht zulässig.

5. 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. Für Erstangriffsmaßnahmen der Feuerwehr müssen zusätzlich in 80-100 m Abstand zu den Eingängen der Gebäude Löschwasserentnahmestellen mit einer Lieferleistung von mind. 800l/min zur Verfügung gestellt werden.

6. Archäologische Bodenfunde

Zurzeit liegen keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (DschG NRW) zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind die Stadt Düsseldorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

8. Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächennachweis konkretisiert.

9. Tiefgaragen- und Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung der Festsetzungen 9.2 und 9.3 sind gemäß der FLL-Richtlinie in der jeweils gültigen Fassung für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen.
(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

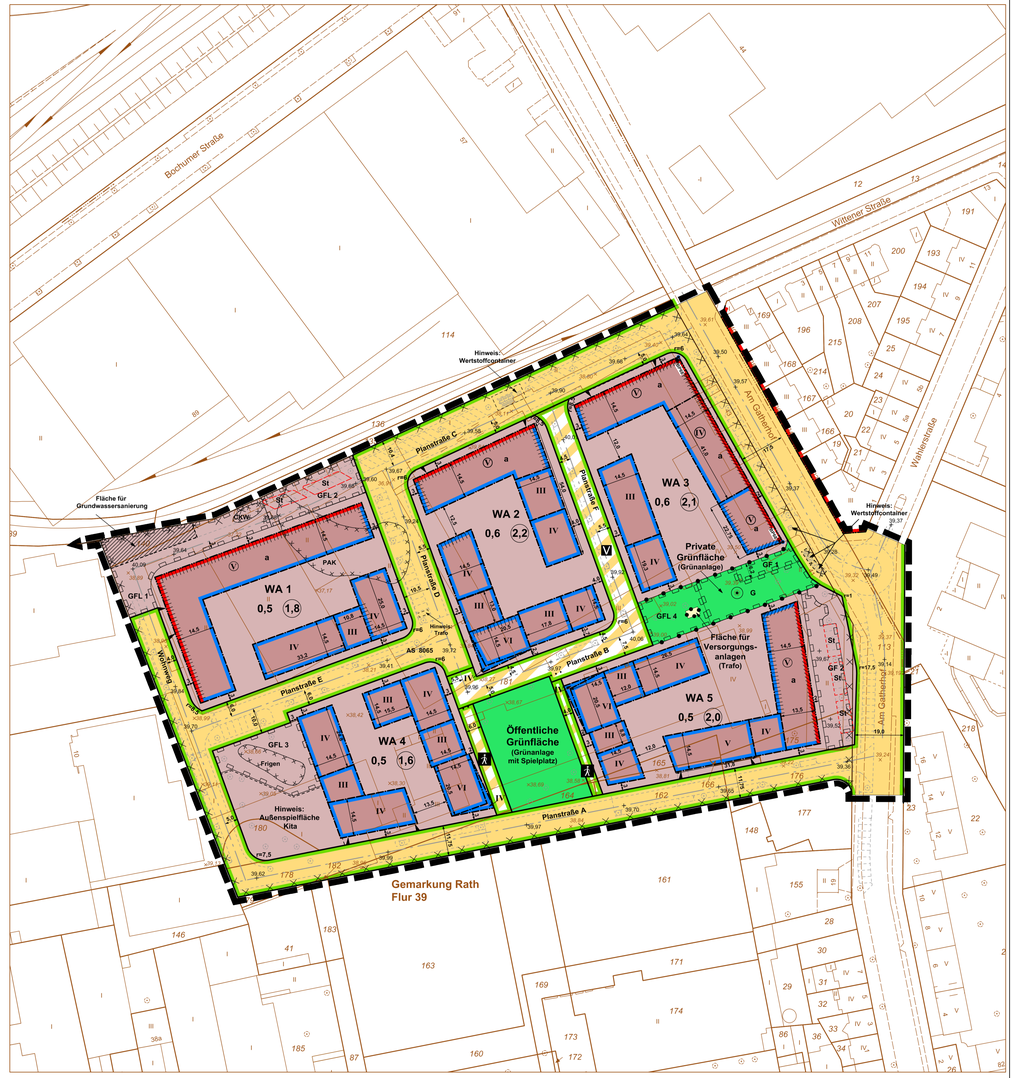
10. Artenschutz

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. gemäß § 39 BNatSchG zu beschränken. Beim Nachweis von Nestern von Brutvögeln während Abbrucharbeiten, Umbaumaßnahmen und Baumfällungen wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, um ggf. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG festzulegen.

Im Bebauungsplangebiet wird das Vorkommen von Gebäudequartieren von Zwergfledermäusen angenommen. Vor Abbruchmaßnahmen werden die baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch einen Fachgutachter auf möglliche Gebäudequartiere untersucht. Zur Einhaltung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. Um adäquate Gebäudequartiere als Maßnahme zum Artenschutz gemäß BNatSchG zu schaffen, wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt.

11. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinienpläne oder Teile davon durch neues Planungsrecht überlagert.
Betroffen sind die Fluchtlinienpläne Nr. 5681/07 und Nr. 5781/03, der Bebauungsplan Nr. 5681/16 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 06/002.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Juni 2017 Lagebezugssystem: ETRS 89 UTM 32N
Höhenbezugssystem: Normal Null (NN)

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; Arkade, Durchfahrt, offene Halle; Baum; Geländehöhe in Meter über NN × 33,21

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. überbaubare Fläche	2. nicht überbaubare Fläche
WS	WS
WR	WR
WA	WA
WB	WB
MD	MD
MI	MI
MU	MU
MK	MK
GE	GE
GEe	GEe
GI	GI
SO	SO

Kleinsiedlungsgebiet; reines Wohngebiet; allgemeines Wohngebiet; besonderes Wohngebiet; Dorfgebiet; Mischgebiet; urbanes Gebiet; Kerngebiet; Gewerbegebiet; eingeschränktes Gewerbegebiet; Industriegebiet; Sondergebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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. 0,4
Gebäudehöhe, Mindestwandhöhe, Maximale Wandhöhe — bezogen auf Meter über NN: GH, WH min., 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) z.B.; Garagen (Ga) Ga; Tiefgarage (TGa); Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung; als Parkplatz vorgesehen P; Garagengeschoss Gg; Oberkante über OK; Straßenhöhe in Meter über NN +33,21; Außenkante Tiefgarage AK TGa; Einfriedungsmauer erf.; ggf. mit Höhenangabe zul. (§ 89 BauO NRW); zu erhaltende Bäume

SONSTIGES

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; z. B. Einfahrtsbereich; Grünflächen; zu erhaltende Bäume

Straßenverkehrsflächen; Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Fußgängerbereich; Verkehrsberuhigter Bereich; Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) hier: Altlast PAK / Frigen / CKW PAK

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB); Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.2 der textlichen Festsetzung; Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.3 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 63 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts; Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 8.1.4 der textlichen Festsetzung Beurteilungspegel ≥ 68 dB(A) (BP68) Beurteilungspegel ≥ 73 dB(A) (BP73)

Hinweise

Fläche für Grundwassersanierung; Hinweis: nachrichtlich Straßenplanung mit eingetragener Achse; Hinweis: Poller

Angefertigt: Düsseldorf den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am gefassten Beschluss zu ändern.

61/12 - B - 06/004
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 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

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 - 06/004
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 bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

61/12 - B - 06/004
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 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

61/12 - B - 06/004
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 06/004 Nördlich Westfalenstraße (Nordteil)

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50 60