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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

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. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO 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.

1.2 Mischgebiete
(MI 1 und MI 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Sex-Shops.

2. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf im WA durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen ausnahmsweise bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO i.V.m § 18 BauNVO)

3.1 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Wandhöhe (WH) gilt bei baulichen Anlagen mit Flachdach die Oberkante des Abschlusses der Attika der das Gebäude (nicht das Dachgeschoss) umfassenden Wände.

3.2 Die festgesetzte (maximale) WH und GH darf durch technische Anlagen und Aufbauten wie Antennen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Treppenräume (Treppenanlagen und Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 3,0 m überschritten werden.

Umwehrungen und Geländer dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,0 m überschreiten.

3.3 Im WA und MI 1 sind technische Anlagen auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Treppenräume sind auf den von den festgesetzten Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten auch mit geringerem Abstand oder in einer Flucht mit der äußeren Gebäudefassade zulässig. Im WA sind im Bereich der rückwärtigen im Blockinneren angeordneten überbaubaren Grundstücksflächen Treppenräume oberhalb der festgesetzten WH max und GH max allseitig mit einem geringeren Abstand oder in einer Flucht mit der äußeren Gebäudefassade zulässig.

Im MI 2 sind technische Anlagen auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes der Höhenüberschreitung entspricht. Treppenräume sind auf den von den festgesetzten Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten auch mit geringerem Abstand oder in einer Flucht mit der äußeren Gebäudefassade zulässig.

Im WA dürfen Technikaufbauten einen Flächenanteil von 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Im MI 1 dürfen Technikaufbauten einen Flächenanteil von 30 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Im MI 2 darf die festgesetzte Baulinie unterhalb der ab 44,1 m über Normalnull angeordneten überbaubaren Grundstücksfläche (Ecke Immermannstraße / Oststraße) durch tragende Bauteile wie Gebäudestützen überschritten werden.

Umwehrungen und Geländer dürfen von den Baulinien grundsätzlich zurückspringen.

4.2 Im WA und MI 1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,0 m, durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

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

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

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Im WA gilt als abweichende Bauweise (a) die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen.

5.2 Im MI 2 wird die abweichende Bauweise (a) durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen

6.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 10 m² und einen umbauten Raum von 25 m³ nicht überschreiten. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

6.2 Oberirdische Carports und Garagen sind nur im Bereich der mit Ca / Ga gekennzeichneten Fläche zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

6.3 Ein-/Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7. Höhenlage des Geländes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen eine neue Geländehöhe in Meter über Normalnull fest. Als Geländehöhe zwischen den festgesetzten Höhenlinien sowie zwischen der festgesetzten Höhenlinien 36,5 m über Normalnull und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen Ca / Ga, der Grenze des Geltungsbereiches bis zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie den öffentlichen Verkehrsflächen Immermannstraße und Oststraße gilt die jeweils niedrigere festgesetzte Höhe. Im Übrigen gelten die bestehenden Geländehöhen.

(Hinweis: s. Nebenzeichnung festgesetzte Höhenlage des Geländes)

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

In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

9. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutz Verkehrslärm

9.1.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (\\\\) gekennzeichneten Baulinien oder an Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 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.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den Lärmpunkten L 1 bis L 14 folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w,res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
L1 - L2	66 bis 70	IV	40	35
L2 - L3	71 bis 75	V	45	40
L3 - L4 EG - 5. OG	76 bis 80	VI	50	45
L3 - L4 6. OG	71 bis 75	V	45	40
L4 - L5 EG - 6. OG	76 bis 80	VI	50	45
L4 - L5 7. OG - 12. OG	71 bis 75	V	45	40
L4 - L5 12. OG - 14. OG	66 bis 70	IV	40	35
L5 - L6	76 bis 80	VI	50	45
L6 - L7	71 bis 75	V	45	40
L7 - L8	66 bis 70	IV	40	35
L8 - L9	71 bis 75	V	45	40
L9 - L4	76 bis 80	VI	50	45
L9 - L10	71 bis 75	V	45	40
L10 - L11	66 bis 70	IV	40	35
L12 - L13	66 bis 70	IV	40	35
L13 - L14	66 bis 70	IV	40	35

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

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen (Ziffer 9.1.1 bis 9.1.4) zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

9.1.2 Aufenthaltsräume

Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI unzulässig.

Öffenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind an den Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder sonstige Öffnungen zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

9.1.3 Luftwechselrate

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird.

9.1.4 Balkone und Freisitze

Balkone und Freisitze sind an Fassaden im Lärmpegelbereich VI unzulässig.

9.1.5 An den Fassaden, die an ebenerdige Zufahrten oder an Rampen zu Tiefgaragen grenzen, sind Fenster von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) in einem Abstand von 7,0 m parallel vom Öffnungsrand des Tiefgaragentores nicht zulässig.

Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen, d. h. der von der Wand reflektierte Schall muss um mindestens 8 dB geringere Schallpegel aufweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

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

10.1 Im WA, MI 1 und MI 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen.

10.2 Im WA und MI 2 sind insgesamt 14 standortgerechte Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität Hochstamm, Sol., 3 x v., m.B. StU 20-25 (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen.

10.3 Sofern Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden, sind diese mit einer Vegetationstragfläche bestehend aus einer mindestens 0,8 m starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10.2 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,0 m zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweise).

10.4 Im WA, MI 1 und MI 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Hinweise).

Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind die Geschosse XII bis XIV (Hochpunkt an der Ecke Oststraße / Immermannstraße) im MI 2.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind vergleaste Flächen, Terrassen 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.

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

11.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen von privaten Hausgärten (Gartenbereiche, die nur einer Wohneinheit/ einem Betrieb zugeordnet sind) sind ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken, 2 x verpflanzt, mindestens 4 Stück je lfd. m, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Im MI 1 sind Werbeanlagen nur an Fassaden im Erdgeschoss zulässig.

Im MI 2 sind Werbeanlagen nur an Fassaden im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie im 11. Obergeschoss zulässig.

Im MI 1 und MI 2 dürfen im Erdgeschoss sowie im MI 2 im 1. Obergeschoss Werbeanlagen maximal 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite einer Geschäftseinheit, eines Büros, eines Betriebes oder einer sonstigen zulässigen Nutzung im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2 einnehmen. Werbeanlagen dürfen dabei maximal 1/4 der Wandhöhe des relevanten Geschosses einnehmen. Einzelne Werbeanlagen dürfen maximal 3,5 m² betragen.

Im MI 2 dürfen Werbeanlagen im 11. Obergeschoss maximal 1/3 der gesamten Fassadenbreite einnehmen und dabei eine Höhe von maximal 1/4 der Wandhöhe des 11ten Geschosses nicht überschreiten. Je Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Fläche von Werbeanlagen darf je Fassadenseite maximal 10 m² betragen. Die Werbeanlage darf nicht über die Attika hinausragen.

Hinweis: Die Fassadengliederung der Gebäude darf durch die Anbringung von Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Freistehende Werbepylone, auskragende Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

11.3 Technikaufbauten

Technische Aufbauten, Treppenräume sind mit Ausnahme von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung mit Wänden zu umbauen.

11.4 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) so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Düsseldorfer Flughafens. Die Bestimmungen des § 12 LuftVG sind zu beachten.

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 Tiefgaragen- und Dachbegrünung 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).

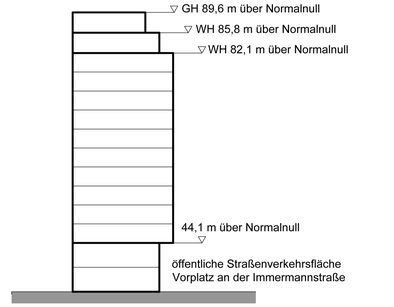
IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

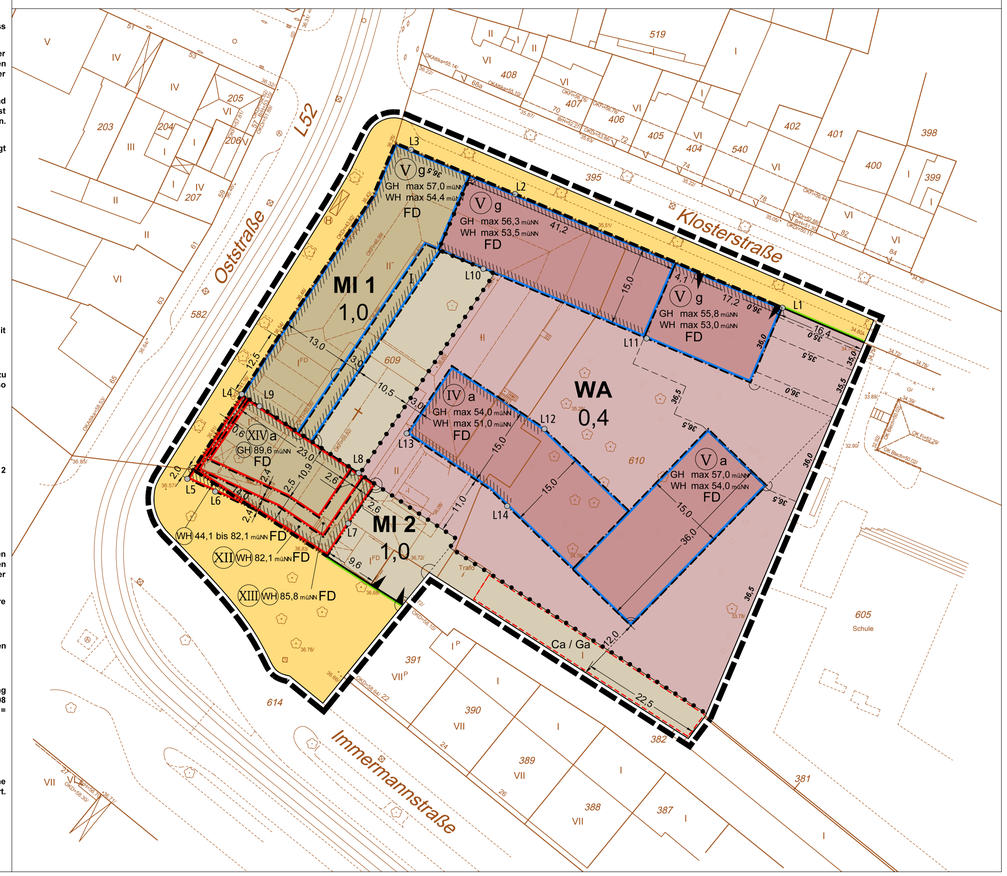
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die

- Fluchtlinienpläne Nr. 5476/42, 5576/15
- Bebauungsplan Nr. 5576/78

Hinweis: Nebenzeichnung festgesetzte Höhenlage des Geländes
Maßstab 1 : 1000

Hinweis: Nebenzeichnung Baukörper Ecke Oststraße/ Immermannstraße
ohne Maßstab





BEGRENZUNGSLINIEN		ART DER BAUL. NUTZUNG		MASS DER BAUL. NUTZUNG		BAUWEISE		SONSTIGES		SONSTIGES	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.,IS. 1548)		maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Normalnull	GH max	geschlossene Bauweise	g	Flachdach	FD	Gebäudefront mit Lärmschutz gemäß Nr. 9.1 der textlichen Festsetzung L1, 2, 3 usw. = Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte	L2 L1 L3
Baulinie		1. überbaubare Fläche / 2. nicht überbaubare Fläche		maximal zulässige Wandhöhe in m über Normalnull	WH max	abweichende Bauweise	a	Ein- bzw. Ausfahrten			
Baugrenze		allgemeines Wohngebiet: WA / WA		zwingende Gebäudehöhe in m über Normalnull	GH			öffentliche Straßenverkehrsfläche		geplante Höhenlinien in m über Normalnull	36,5
Straßenbegrenzungslinie		Mischgebiet: MI / MI		zwingende Wandhöhe in m über Normalnull	WH			Nebenanlagen			
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.				Zahl der Vollgeschosse				Garagen	Ga		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung				Höchstgrenze z.B.	III			Carports	Ca		
				zwingend z.B.	(III)						
				Grundflächenzahl z.B.	0,4						

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster		
Stand der Planunterlage: August 2014	Koordinaten-System: ETRS89/ UTM32N	
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	Bauliche Anlage mit Zahl der Vollgeschosse, Haus-nummer und Firstrichtung	III 31
Gemarkungsgrenze	Oberkante First z.B.	OKFi=57.81
Flurgrenze	Oberkante Dachrinne z.B.	OKDr =54.82
Flurstücksgrenze	Brüstungshöhe z.B.	BrH=56.70
Gebäudegrenze	Oberkante Dach z.B.	OKD=58.30
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	Alle Angaben in Meter über Normalnull	
Bundesstraße mit Nummer B 326	Flachdach	FD
Landstraße mit Nummer L 228	Garage	G
Kreisstraße mit Nummer K 7	Arkade, Durchfahrt, offene Halle	
	Baum	
	Bestandshöhen in Meter über Normalnull	36,85

Angefertigt: Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planungsunterlage und der zeichnerischen Darstellung:

61/12-B- 01/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.09.2014 wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

61/12-B- 01/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 03.09.2014 nach § 3(1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.12.2014.

61/12-B- 01/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen und dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

61/12-B- 01/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

61/12-B- 01/008
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-
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 Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.

61/12-B- 01/008
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- 01/008
Düsseldorf, den

Oberbürgermeister

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

61/12-B- 01/008
Düsseldorf, den

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 01/008

Klosterstraße / Oststraße

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40
Meter