

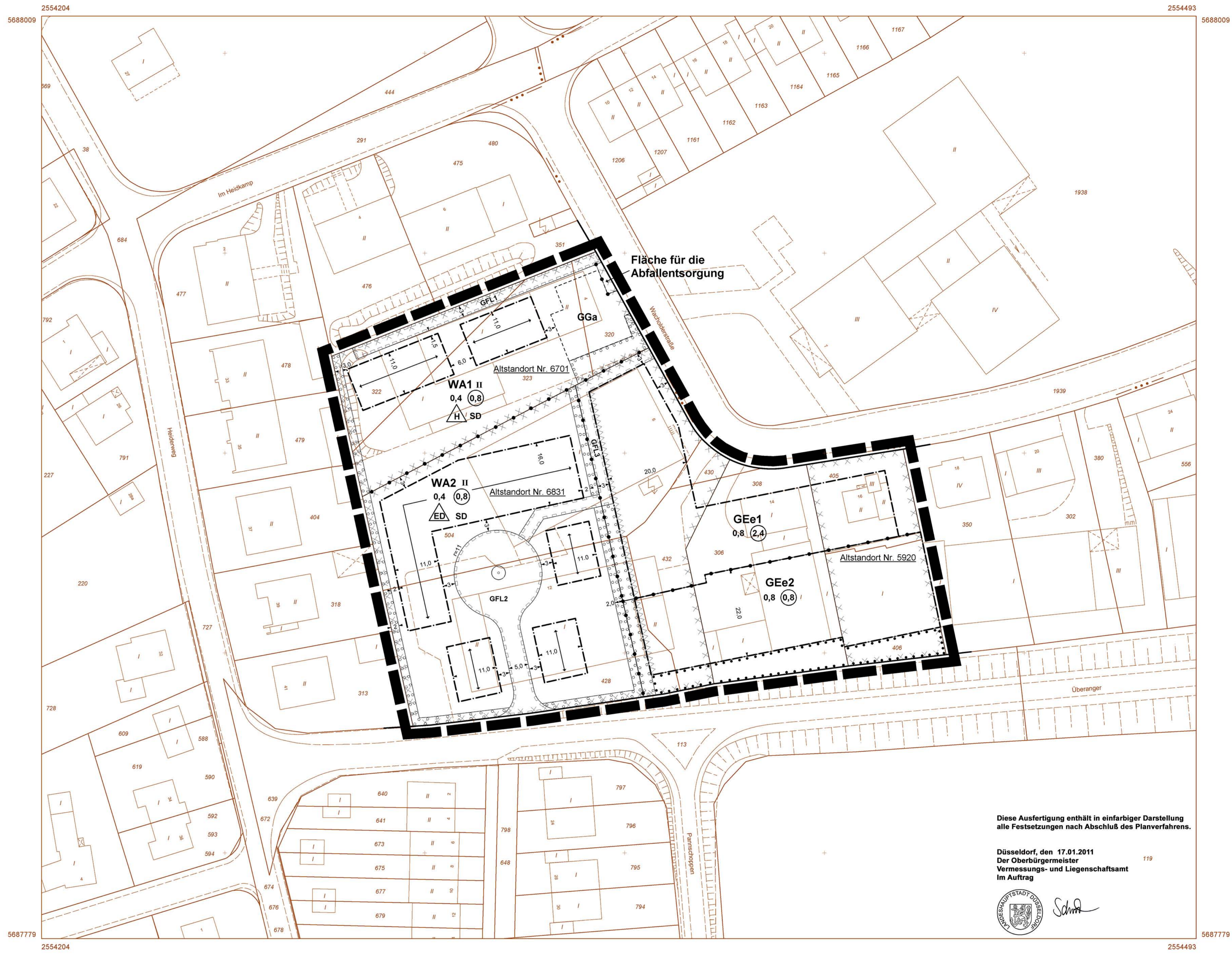
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 233), geändert durch Gesetz vom 23.10.2009 (GV NRW S. 644). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- 1. Textliche Festsetzungen
- 1. Baugebiete
- 1.1 Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 i. V. m. § 1 BauVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind:
 - Läden
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
- 1.2 Gliederung der GEE-Gebiete (§ 8 i. V. m. § 1 BauVO)
 - Zulässig sind:
 - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind:
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Einrichtungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauVO)
- 2.1 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 46 m ü. NN betragen.
- 2.2 Im Baugebiet GEE 1 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 46 m ü. NN betragen.
- 2.3 Im Baugebiet GEE 2 darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 42 m ü. NN betragen.
- 2.4 Bei zukünftigen Bauvorhaben in den Gewerbegebieten ist zu berücksichtigen, dass die Höhenlage der Unterteile von Fundamenten wasserwirtschaftlichen Erfordernissen unterworfen ist. Sie darf höchstens 1 m unter der Geländeunterkante liegen.
- 3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 16 und § 19 BauVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Die 50 v.H.-Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO ist somit im Plangebiet nicht anwendbar.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise zulässig:
 - überdachte Hauseingänge und Teile von Gebäuden, wenn die Bauzeuge um nicht mehr als 1,50 m überschritten wird
 - nicht überdachte Terrassenanlagen bis 12 qm
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, jedoch keine Anlagen zur Tierhaltung.
- 4.2 Abgrabungen sind unzulässig.
- 5. Mindestgröße und Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 5.1 Die Mindestbreite für Einzelgrundstücke im WA 1 beträgt 6 m.
- 5.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA 2 beträgt 250 qm.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 6.1 Im Wohngebiet WA 1 ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 6.2 Im Wohngebiet WA 2 sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauVO)
- 7.1 Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGA)
 - Die gemeinschaftlichen Garagenplätze werden dem Baugebiet WA 1 zugeordnet.

- 7.2 Im Baugebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 7.3 Im Baugebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 7.4 In den Gewerbegebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.1 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner des Baugebietes WA 1 und der Versorgungsträger sowie mit einem Gechrecht für Anlieger zu belasten.
- 8.2 Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner des Baugebietes WA 2 und der Versorgungsträger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- 8.3 Die Fläche GFL 3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Versorgungsträger zu belasten.
- 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den durch die Schraffur (VVVVVV) gekennzeichneten Wandflächen sind Öffnungen unzulässig.
- 10. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.1 Innerhalb des Wendehammers (GFL 2) ist ein großkröniger Laubbäum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- 10.2 In der südlich der Fläche für Gemeinschaftsgaragen gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 4 Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, z. B. Ahorn oder Eiche), sowie flächendeckend standortgemäße heimische Sträucher (z.B. Hainbuche, Liguster) zu pflanzen.
- 10.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südlichen, westlichen und östlichen Grenze des Baugebietes WA 2 sowie an der westlichen Grenze der Baugebiete GEE 1 und GEE 2 sind Gehölze (z.B. Hainbuche, Liguster, Obstgehölze) flächendeckend anzupflanzen.
- 10.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der südlich der Bauzeugs im GEE 2 ausgewiesenen Fläche sind zu erhalten.
- 10.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 5 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Hinweise).
- 10.6 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.
- 10.6 In den Gewerbegebieten sind die Gebäudewandflächen an der Grundstücksgrenze zum Baugebiet WA 2 vollflächig mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 10.7 In den Gewerbegebieten ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter großkröniger Laubbäum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- 10.8 Die Fläche für die Abfallentsorgung an der Wacholderstraße ist mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrenzen.
- 10.9 Die GFL 3-Fäche ist mit Ausnahme notwendiger Zufahrten zu Garagen im WA 2 mit Schotterrasen zu begrünen.
- 10.10 Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Hinweis:
 - Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde (Garten, Friedhöfe und Forstamt) abzustimmen.
 - Die Begrünungsmaßnahmen auf der Fläche südlich des Garagenhofes ist zusätzlich mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
 - Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzung 9.5 sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen. (FLL = Fachforschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)
- 11. Örtliche Bauvorschriften (§ 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauO NRW)
- 11.1 Baulich zusammenhängende Gebäude sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.
- 11.2 Aneinander gebaute Garagen oder Überdachungen von Stellplätzen - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Materialität einheitlich zu gestalten.
- 11.3 Garagenzufahrten sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind, soweit wasserrechtlich zulässig, so teilversiegelt zu gestalten, dass sie über einen begrünten Anteil von mindestens 30 % verfügen.

- 12. Festsetzung einer bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 - Die Bebauung im Wohngebiet WA 2 ist erst dann zulässig, wenn die gewerbliche Nutzung im Wohngebiet WA 1 endgültig aufgegeben worden ist.
 - Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tagsüber (maximale Überschreitung der Richtwerte um 30 dB(A)) und nachts (maximale Überschreitung der Richtwerte um 20 dB(A)) eingehalten werden.
- III. Hinweise
- 1. Archäologische Bodenfunde
 - Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmal-schutzgesetzes (DSchG NRW) hingewiesen. Denkmal-funde im Plangebiet sind unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.
- 2. Grundwasser
 - Im Plangebiet liegt ein minimaler Grundwasserflurabstand von 2,0 - 3,0 m vor, der im östlichen Teil auf 1,0 - 2,0 m abfällt. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 36 m ü. NN können die Grundwasserstände Werte bis 36 m ü. NN erreichen. Die hohen Grundwasserstände sind bei der Planung zu beachten.
- 3. Niederschlagswasserbeseitigung
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist in die bestehende Trennwasserkanalisation der Wacholderstraße einzuleiten. Ist die an den Kanal anzuschließende Fläche größer als 5.500 qm, muss die gesamte Einleitungsfläche auf 20 Is gedrosselt werden.
- 4. Löschwasser
 - Zur Sicherung des Grundschutzes steht im Plangebiet zukünftig eine Löschwassermenge von maximal 1.600 l/min aus den vorhandenen Hydranten zur Verfügung.
- 5. Altstandorte und Altablagern
 - Gemäß dem Kataster der Altstandorte und Altablagern der Landeshauptstadt Düsseldorf befinden sich im Plangebiet die Altstandorte mit den Kataster-Nrn. 5920, 6701 und 6831. Die betroffenen Flächen sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch Kreuzschraffur (X X X) gekennzeichnet.
- 6. Kampfmittel
 - Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Areal vor Baubeginn mit ferromagnetischen Sondern zu überprüfen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, größere Bohrungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- 7. Artenschutz
 - Im Rahmen von Abbruchgenehmigungen sind die Gebäude, insbesondere die Flachdächer, auf Sommerquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Beim Nachweis von Quartieren ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.
- 8. Bisher übliches Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)
 - Mit Inkrafttreten dieses Baugebungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Baugebungspläne (Fluchlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Baugebungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der

Baugebungsplan Nr.: 5487/01.



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

Düsseldorf, den 17.01.2011
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag
Schulz

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlagen: Dezember 2009. Legesatz: Netz 77	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	
Kreisgrenze (Stadtgrenze) --- Baulinie --- Gemarkungsgrenze --- Flurgrenze --- Flurstücksgrenze --- Gebäudegrenze --- Mauer, Zaun, Borkante usw. --- Bundesstraße mit Num. --- Landstraße mit Nummer --- Kreisstraße mit Nummer ---	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer III 21 Wirtschafts- und Industriegebäude X Garage G Arkade, Durchfahrt, offene Halle Baum	Reinsiedlungsgebiet WS keines Wohngebiet WR allgemeines Wohngebiet WA besonderes Wohngebiet WB Dorfgebiet MD Mischgebiet MI Kerngebiet MK Gewerbegebiet GE Industriegebiet GI Sondergebiet SO Wandhöhe } bezogen auf Firsthöhe } NN	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. III Zwilling z.B. III Mindest- und Höchstmaß z.B. III-IV Grundflächenzahl z.B. 0,4 Geschoßflächenzahl z.B. 1,0 Baumaßenzahl z.B. 0,9 Gebäudehöhe SO Wandhöhe } bezogen auf Firsthöhe } NN	offene Bauweise geschlossene Bauweise abwechsellagerte Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	z.B. Firstrichtung Satteldach Flachdach Dachneigung Puttdach Einfriedigungswall ggfl. mit Höhenangabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Fläche für den Gemeinschaftsplatz Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) bei schmalen Flächen Arkade, Durchfahrt u.ä. überbaubar Lichte Höhe Nachrichtlich übernehmen: vorh. Ver- und Versorgungsleitungen wie beschrieb; ggf. mit Schutzstreifen oberirdisch unterirdisch Mülltonnenstandplatz zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 25 b BauGB) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. 9 der textlichen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Angefertigt: Düsseldorf, den 09.05.2010 Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag [Signature]	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.05.2010 die Aufstellung eines Baugebungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 26.10.2009 nach § 3 (1) BauGB durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 20.01.2009.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.05.2010 den Entwurf und seiner Begründung für ein öffentliches Auslegungsgemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 23 vom 05.06.2010 in der Zeit vom 15.06.2010 bis einschließlich 15.07.2010 öffentlich ausgelegt.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 17.01.2011 die Änderungen und Ergänzungen im Originalplan zugestimmt. Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Sitzung beschlossen. (siehe Originalplan)	Der Beschluss des Rates vom 17.01.2011 und die öffentliche Auslegung dieses Baugebungsplanes mit der Begründung sind bekanntgemacht durch die Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 112 vom 15.06.2010 gemäß § 10 (2) BauGB bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag [Signature]	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 20.05.2010	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 20.05.2010	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 20.05.2010	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 16.02.2010	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 17.01.2011	61/12 - B - 5487/008 Düsseldorf, den 17.01.2011

Landeshauptstadt
Düsseldorf

Baugebungsplan Nr. 5487/008

Wacholderstraße

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50
Meter