

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Bauzweckbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 394), der Bauzweckverordnung (BauZweckV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176), und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Seite 1172).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Begleitwerke - VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften oder Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenabfälle, Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet 1.1 (WA 1.1)

Zulässig sind:
- im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke, ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenabfälle, Tankstellen.

1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.4 Soziale Wohnraumbeförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf den zur Wohnraumbeförderung gekennzeichneten Baufeldern sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden können.

1.5 Erweitelter Bestandsschutz (§ 5 Abs. 10 BauNVO)

Auf der mit einem erweiterten Bestandsschutz gekennzeichneten Fläche sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Gewerbebetriebes zur Produktion, Lagerung und zum Vertrieb gartenbaulicher Erzeugnisse zulässig.

1.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen:
Ausnahme: Weisse darf die festgesetzte Traufhöhe um 0,5 m und die festgesetzte Firsthöhe um 1,0 m überschritten werden, wenn mehr als eine Wohneinheit je Gebäude vorgesehen wird.

1.7 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze unzulässig.

1.8 Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind mit einer Höhenlage von mindestens 37,0 m ü. NN anzulegen.

1.9 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

sind mit einer Höhenlage von maximal 36,40 m ü. NN anzulegen.

1.10 Die Oberkante Fertigfußböden Erdgeschoss im Allgemeinen

Wohngebiet 1 ist mit einer Höhenlage von mindestens 37,20 m ü. NN anzulegen.

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

Für die in der Planzeichnung mit LG bezeichneten Flächen werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Düsseldorf und ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.13 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags bzw. bei genehmigungsreifen oder genehmigungsreifen gestellten Bauvorhaben zu Beginn der Ausführungszeitpunkte als technische Baubestimmung eingeführt. Fassung der DIN 4109 vorzulesen. Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109 bei der Ausführung der maßgeblichen Außenlärmmittel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmexposition vorliegen. Als Mindestanforderung ist hierbei ein maßgeblicher Außenlärmpiegel von 65 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum zu berücksichtigen.

1.14 Schallschutz - Verkehrslärm

Befüllung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten)

An Gebäudedenken, die an den mit Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen (entspricht einem Bebauungsmaß von 2 bis 63 dB(A) tags oder 2 bis 55 dB(A) nachts), sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu den Fassaden mit dieser Schraffur besitzen, eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht unterschritten wird.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsstruktur vorliegen.

2. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Das Risiko der signifikanten Erhöhung von Vogelschlagrisiken an Glas- und spiegelflächigen Fassadenflächen ist zu berücksichtigen.
Vor Vermeidung des Vogelschlagrisikos ist von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herangezogene Leitfäden „Vogelschlagrisikofreies Bauen mit Glas und Licht“ (2022) zu beachten. Sofern zusammenhängende Glas- und Fassadenflächen, wie beispielsweise Nebeneinanderstehende Terrassen, Terrassen und/oder -spiegelnde, transparente und reflektierende Fassaden vorgesehen sind, die eine Eignung aufweisen, die Vogelschlagrisiko zu erhöhen, sind diese durch Durchsichtigkeit zu suggerieren (z. B. durch Durchsichtbarkeit der Licht- und Spiegelflächen). Die Fassadenflächen sind durch die Spiegelung und Reflektivität von Wasserflächen (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und Vermeidung von Vogelflüchten an Glasflächen („Länderbeobachtungsstelle für Vogelschutzverfahren“), damit mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

2.2 Fassadenschutz

Bei den Glas- und Fassadenelementen ist die Außenreflektivität grundsätzlich auf max. 15 % zu beschränken. Situationsabhängig sind außerdem Maßnahmen durchzuführen, um die Glas- und Fassadenelemente als Hindernisse für das Vogelschlagrisiko zu machen und die nachweislich das Vogelschlagrisiko auf unter 10% zu reduzieren. Dies können beispielsweise Transparenzverleihen, mattierte, bombierte oder strukturierte Gläser, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien. Die Gliederung der Fassade oder im mehrschichtigen Fassadenaufbau sein. Geeignete Materialien werden in den Leitfäden „Vogelschlagrisikofreies Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) und „Vermeidung von Vogelflüchten an Glasflächen“ („Länderbeobachtungsstelle für Vogelschutzverfahren, 2021) benannt. Es können auch andere Materialien verwendet werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Artenschutz nachgewiesen wird, dass mit diesen die beschriebenen Anforderungen an die Vermeidung von Vogelschlag erreicht werden können.

2.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

2.4 Altstandorte

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort 7786. Der Altstandort wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

2.5 Hinweise

2.6 Standorte für Transformator

Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung von Transformatorstationen erforderlich. Die Standorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

2.7 Löschwasserressourcen

Der Grundschutz zur Löschwasserressourcen im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

2.8 Kamuffmittel

Die Existenz von Kamuffmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kamuffmittelbesitzungsbescheid zu beantragen.

2.9 Grünordnungsplan

Zum Baueingangsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Begrünung des Plangebietes und privaten Flächen konkretisiert. Die unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzvorgeschläge sind der Begrünung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11 des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.10 Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsplan und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „RL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

2.11 Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung, die verwendeten Rankhilfen, die Herstellung der Pflanzenzotten, die Auswahl der Kletterpflanzen und die Pflege sind gemäß der RL-Fassadenbegrünung (Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“) in der bei der Einreichung des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

2.12 Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 3. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Unabhängig von der Jahreszeit sind sämtliche Baumhöhlen mittels Endoskopkamera und ggf. geeigneter Zugangstechnik (Hubsteiger, Seilleitertechnik etc.) vorab auf einen aktuellen Besatz (Winterquartiere) sowie auf ihr generelles Quartierpotential (nach Paragraph 44 Absatz 1 Pkt. 3 BNatSchG) für Fledermäuse zu untersuchen.

2.13 Artenschutzrechtliche Außenbauteile

Außenbauteile zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 840 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtbänder sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gebölde oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtemission zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben.

2.14 Grundwasser

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit eine Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eines wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Die Durchführung der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

2.15 Luftreinhalten und Umweltonne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans.

2.16 Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumheizanlagen (feste Brennstoffe) (DIN EN 15287) sowie die Abstromerstoffverordnung - BImSchV in der derzeit gültigen Fassung).

2.17 Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DMSG NRW) wird hingewiesen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld befindlichen Gaststätten sind gemäß § 5 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchN NRW) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf einzutragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DMSG NRW). Anträge sind entsprechend zu stellen. Sind denkmalgeschützte Gaststätten betroffen, darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn eine Denkmalschutzbehörde einvernehmlich mit der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

9.3 Einfriednungen in Vorgärten

Mauern dürfen eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Zäune und Kombizäune dürfen eine Höhe von 120 Zentimetern nicht überschreiten.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 und 6a BauGB)

1. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem mittleren Hochwasserereignis überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter <http://www.flussbegleitet.de> verwiesen.

2. Deichschutzzonen

Teilbereiche des Plangebietes liegen in den Deichschutzzonen I-III. Diese Bereiche unterliegen daher der Deichschutzzonenverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf. Innerhalb der Deichschutzzonen I und II ist das Errichten baulicher Anlagen verboten. In der Deichschutzzone II bedarf das Baugenehmigungsverfahren einer widerrechtlichen Befreiung und in der Deichschutzzone III der Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandorte

Nach dem Kataster der Altstandorte und Altablagerungen der Landeshauptstadt Düsseldorf befindet sich im Plangebiet der Altstandort 7786. Der Altstandort wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

IV. Hinweise

1. Standorte für Transformator

Zur Verwirklichung der geplanten Nutzungen wird die Einrichtung von Transformatorstationen erforderlich. Die Standorte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadtwerke Düsseldorf AG abzustimmen.

2. Löschwasserressourcen

Der Grundschutz zur Löschwasserressourcen im Plangebiet ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

3. Kamuffmittel

Die Existenz von Kamuffmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kamuffmittelbesitzungsbescheid zu beantragen.

4. Grünordnungsplan

Zum Baueingangsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Gestaltung und die Begrünung des Plangebietes und privaten Flächen konkretisiert. Die unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzvorgeschläge sind der Begrünung, Teil A-Städtebauliche Aspekte, Kapitel 6.11 des Bebauungsplans zu entnehmen.

5. Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Der Begrünungsplan und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dach- und Tiefgaragenbegrünung sind gemäß der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „RL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

6. Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung, die verwendeten Rankhilfen, die Herstellung der Pflanzenzotten, die Auswahl der Kletterpflanzen und die Pflege sind gemäß der RL-Fassadenbegrünung (Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“) in der bei der Einreichung des Bauantrags als Richtlinie eingeführte Fassung auszuführen (FL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

7. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrücken nur außerhalb der Brutzeiten, also vom 3. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Unabhängig von der Jahreszeit sind sämtliche Baumhöhlen mittels Endoskopkamera und ggf. geeigneter Zugangstechnik (Hubsteiger, Seilleitertechnik etc.) vorab auf einen aktuellen Besatz (Winterquartiere) sowie auf ihr generelles Quartierpotential (nach Paragraph 44 Absatz 1 Pkt. 3 BNatSchG) für Fledermäuse zu untersuchen.

8. Artenschutzrechtliche Außenbauteile

Außenbauteile zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 840 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtbänder sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gebölde oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtemission zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Lichtquellen sind nachts ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben.

9. Grundwasser

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist im Falle der Erforderlichkeit eine Grundwasserhaltung während der Bauzeit und für die Errichtung eines Sperrbauwerkes eines wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Die Durchführung der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erfordert gutachterliche Bewertungen und Modellierungen. Inhalt und Umfang sind zuvor mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf abzustimmen.

10. Luftreinhalten und Umweltonne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des (erweiterten) Luftreinhalteplans.

11. Feste Brennstoffe

Es besteht eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Einzelraumheizanlagen (feste Brennstoffe) (DIN EN 15287) sowie die Abstromerstoffverordnung - BImSchV in der derzeit gültigen Fassung).

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DMSG NRW) wird hingewiesen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld befindlichen Gaststätten sind gemäß § 5 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchN NRW) in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf einzutragen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 9 DMSG NRW). Anträge sind entsprechend zu stellen. Sind denkmalgeschützte Gaststätten betroffen, darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn eine Denkmalschutzbehörde einvernehmlich mit der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

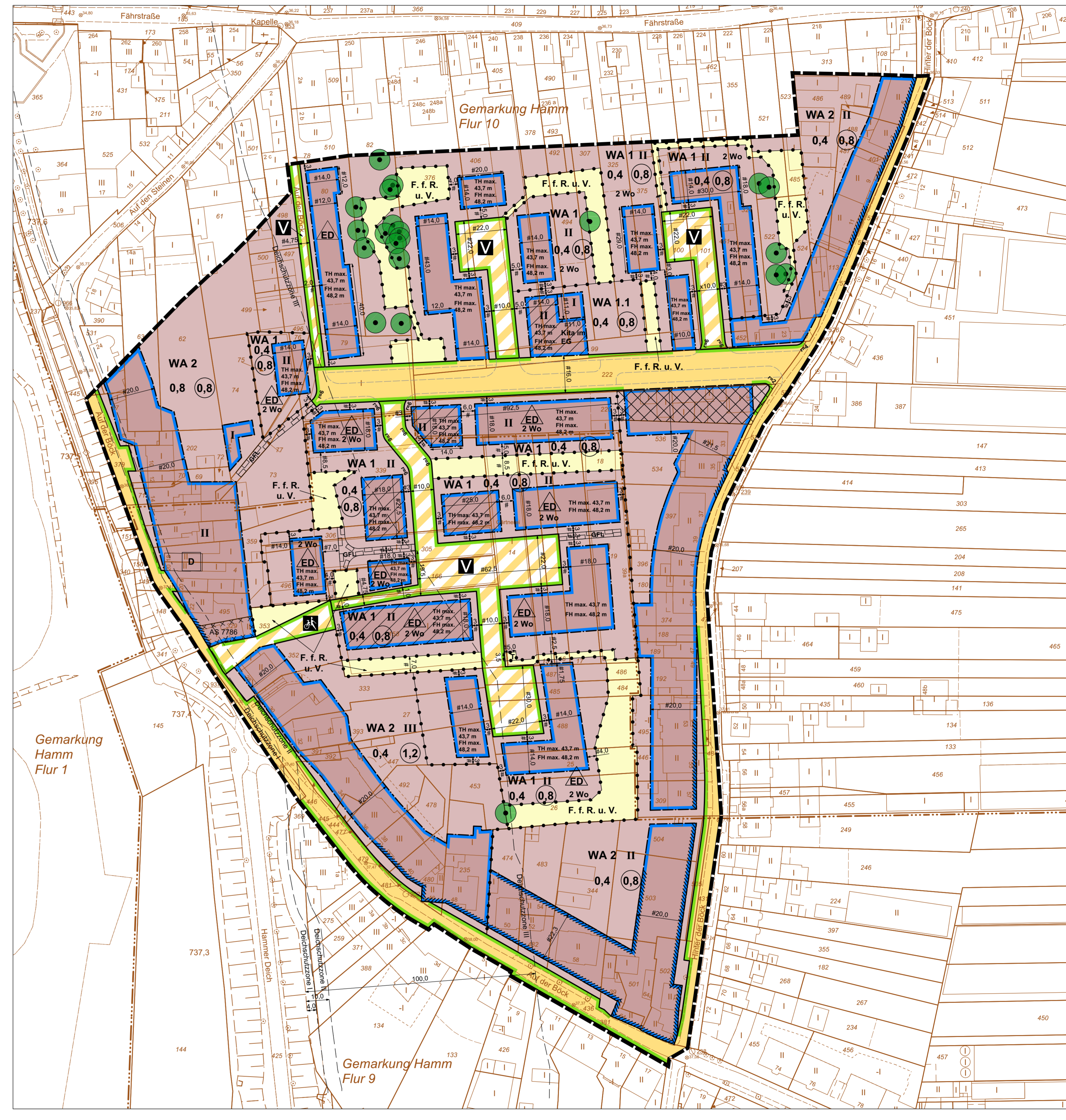
Auf Grundstücken, die an das außerhalb des Plangebietes liegenden eingetragenen Baudenkmal Fahrstraße 250 grenzen und auf Grundstücken die an die Anwesen auf der Böck 18/20 oder auf den Stufen 6 grenzen, die hinsichtlich ihres Denkmalswertes untersucht werden, ist der denkmalrechtliche Umgebungsschutz im historischen Ortskern Hamm betroffen. Eine Neubaueingabe auf den angrenzenden Flurstücken ist denkmalrechtlich erlaubnispflichtig. Es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig weitere Objekte im Geltungsbereich auf ihren Denkmalswert hin überprüft werden können.

13. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

14. Abstände zu Versickerungsmulden

Unterhalb des Plangebietes abgegebene Mulden, müssen einen Mindestabstand von 6 m zu Versickerungsmulden einhalten. Von diesem Mindestabstand kann abgewichen werden, wenn Gebäude ohne oder mit wasserdichtem Keller ausgebildet werden.



PLANUNTERRICHTLICHE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	BEGREUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	ANGABEN ZUR BEMESSUNG
Stand der Planunterlagen: August 2019 Höhenbezugssystem: DHHM 2018 NN-Höhen	Gränze des räumlichen Geltungsbereichs Kleinflächengrenze Baugrenze Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen Abgrenzung unbenutzter Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes	Zahl der Vollgeschosse Höchstgeschosse Zwängend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Industriegebiet Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe	Zahl der Vollgeschosse Höchstgeschosse Zwängend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baumassenzahl Gebäudehöhe Mindestwandhöhe Industriegebiet Maximale Traufhöhe Maximale Firsthöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise einzelne Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	z.B. Satteldach Flachdach Dachneigung Putzdach Bereich für Fußgänger und Radfahrer Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation erhaltende Bäume	Die Angaben von Längenausmaßen erfolgen in einer Genauigkeit von 0,1 Metern. Abstand in Meter Parallelität KENNZEICHNUNG Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind Altstandort z.B. Nr. 8080 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Deichschutzzonen
Angefertigt Düsseldorf, den	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am beschlossen, seinen am	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am Entwurf und seiner Begründung für die Veröffentlichung im Internet und für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.	Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3 Absatz 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorf-Portal in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich auszugehen.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der Veröffentlichung im Internet und in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich auszugehen.	Der Beschluss des Rates vom und die Veröffentlichung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind als Bekanntmachung anordnung vom im Internet und im Düsseldorf-Portal Nummer vom gemäß Paragraph 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den	6112 - B - 03/007 Düsseldorf, den

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/007

Westlich Hinter der Böck

Maßstab: 1:1000

0 20 40 60 80 100