Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172.)

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

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten mit Bindung an trocken-warme (xerotherme) Biotope anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dazu gehören:

- Rückbaumaßnahmen, Räumungen und Entsiegelungen (Gebäude / Wege)
- Rodungs- beziehungsweise Freistellungsmaßnahmen zur Schaffung offener, besonnter Flächen (mindestens 50 Prozent der Ausgleichsflächen)
- ggf. Neu-/Ergänzungsanpflanzungen von autochthonen Gehölzen und Schutzpflanzungen
- Anlage von Habitatrequisiten mit Ausgleichsfunktion für xerophile Arten (z.B. Steinriegel, Reisigbündel, Totholzhaufen, Sandlinsen, ergänzende Aufschotterungen)
- Pflegemaßnahmen zur Förderung von xerophilen Arten
- Regelmäßiges natur- und artenschutzfachliches Monitoring.

1.2 Die Fläche ist durch einen mindestens 1,80 Meter hohen Stabgitterzaun entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen gegen Betreten zu sichern.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von maximal 4,0 Meter über Fahrbahnoberkante zu erstellen und entsprechend textlicher Festsetzung Nummer 3 zu begrünen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich Mindener Straße / Markenstraße mit Übergang in den festgesetzten Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens 4,0 Meter über Fahrbahnoberkante zu erstellen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand im Bereich Fichtenstraße / Kiefernstraße mit einer Höhe von 4,0 Meter über Fahrbahnoberkante muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und beidseitig hochabsorbierend sein.

Die festgesetzten Lärmschutzwände sind entsprechend textlicher Festsetzung Nummer 3 zu begrünen.

2.2 Es können Ausnahmen von der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 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.

3. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Begleitend zur Planstraße sind beiderseits Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20/25 Zentimeter besitzen. Der Baumabstand beträgt im Durchschnitt 15 Meter. Wo Mindestabstände zu den Gleisanlagen nicht eingehalten werden können, sind Ausnahmen zulässig.

Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 127 Bäume erster und zweiter Ordnung zu pflanzen.

3.2 Unversiegelte Flächen sind standortgerecht mit Rasen, Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.

3.3 Die festgesetzten Lärmschutzwände sind beidseitig und dauerhaft mit Kletter- und Rankgewächsen (Abstand der Kletter- und Rankpflanzen: maximal 2,0 Meter) auf der gesamten Länge zu begrünen.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist vollflächig wie folgt zu bepflanzen:

- Je 250 Quadratmeter Flächenanteil ist ein standortgerechter Laubbaum erster (I.) Ordnung (Endwuchshöhe größer als 20 Meter) und zusätzlich je 300 Quadratmeter Flächenanteil ein standortgerechter Laubbaum zweiter (II.) Ordnung (Endwuchshöhe größer als 10 Meter bis 20 Meter) zu pflanzen. Als Pflanzqualität gilt Hochstamm, Stammbusch oder mehrstämmiger Solitär mit Stammumfang von 20/25 Zentimeter, gemessen in 1 Meter Höhe, oder in vergleichbarer Qualität.
- 60 Prozent der Fläche sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen und 40 Prozent der Fläche sind in Form von Hochstaudensäumen und ruderalen Wiesen anzulegen.

II. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandorte und Ablagerungen
Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte mit den Katasternummern AS 9933, AS 9935, AS 9937, AS 9969 und AS 10076. Die Altstandorte sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

III. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Flächen für Bahnanlagen
Im Plangebiet befinden sich planfestgestellte Flächen der Deutschen Bahn AG. Die Flächen für Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen.

IV. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung
Das auf befestigten Flächen anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

2. Kampfmittel
Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen sind grundsätzlich Sicherheitsdetektionen durchzuführen.

3. Grünordnungsplan
Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) sowie die Maßnahmen zur Begrünung der Lärmschutzwände, des Lärmschutzwalles und die Anforderungen zur Anlage der Ausgleichsfläche (Fläche nach § 9 Nr. 1 Abs. Nr. 20 BauGB) konkretisiert.

4. Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist die Liste der Zukunftsbäume der Landeshauptstadt Düsseldorf zu beachten.

5. Artenschutz
Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchgeführt werden. Bäume sind vor Fällung von qualifiziertem Fachpersonal auf Baumhöhlen abschließend zu untersuchen. Als Maßnahme des Risikomanagements wird eine biologisch-ökologische Baubegleitung empfohlen.

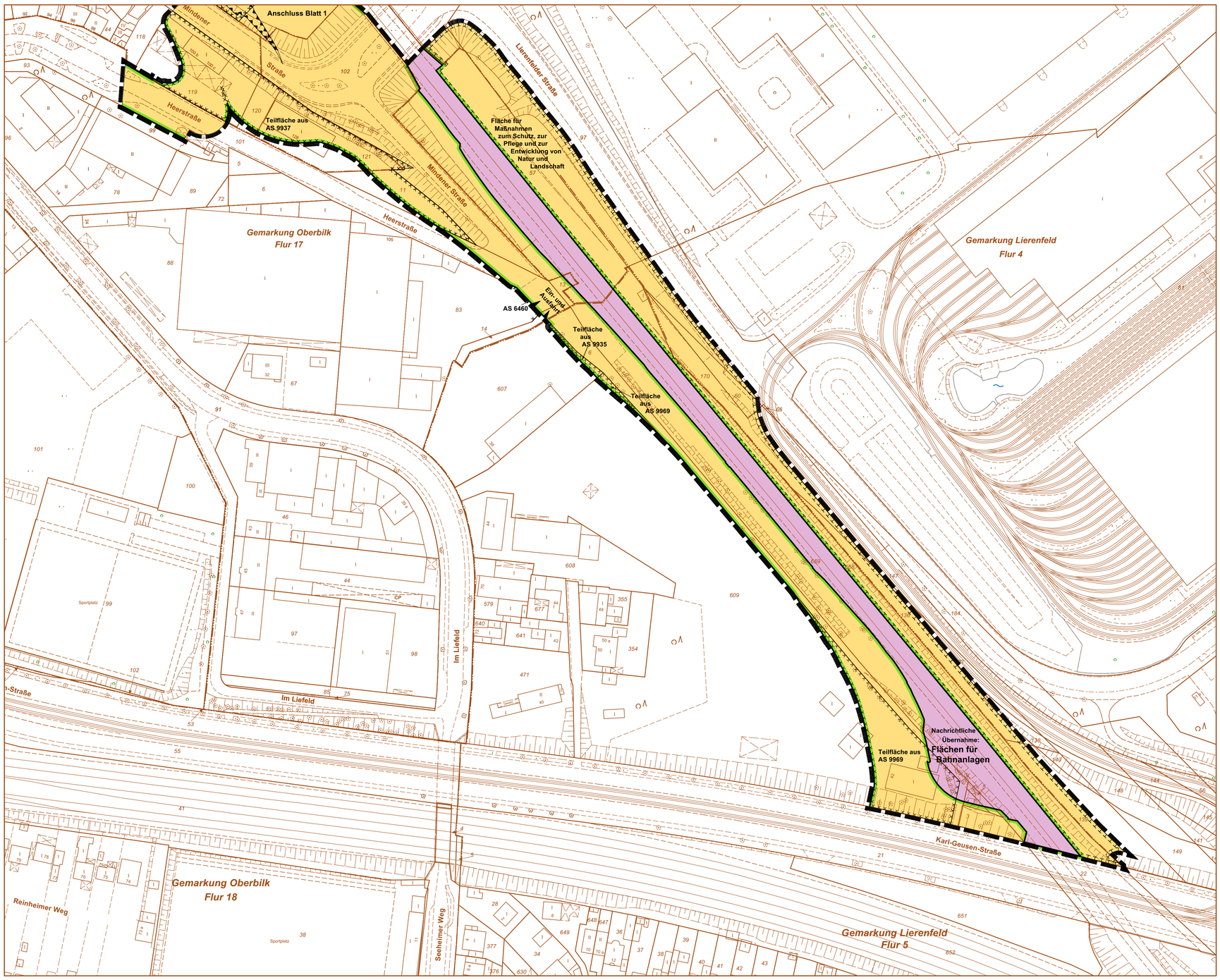
6. Archäologische Bodenfunde
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind die Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Boden
Werden bei den Aushubmaßnahmen optische und geruchliche Auffälligkeiten, wie zum Beispiel Müllablagerungen, Schlacke, Diesel, Lösemittelgerüche oder ähnliches, vorgefunden, die aufgrund der Vorerkundungen nicht bekannt waren, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und die zuständigen Fachämter zu informieren.

8. Erdverlegte Versorgungsanlagen
Im bzw. angrenzend an das Plangebiet sind erdverlegte 110 kV Hochspannungsleitungen vorhanden. Über die Ausführung jeder Baumaßnahme ist die Netzgesellschaft Düsseldorf mbH spätestens 14 Tage vor Beginn schriftlich unter Angabe von Art, Ort und voraussichtlicher Bauzeit zu informieren.

V. 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 davon durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Durchführungsplan Nr. 5675/025 und die Bebauungspläne Nr. 5775/032 und Nr. 5775/027.



PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Stand der Planunterlage: Februar 2025 Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N (EPSG: 25832)
Höhenbezugssystem: DHHN 2016 NHN-Höhen (HST 170)

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); Arkade, Durchfahrt, offene Halle; Baum; Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN (⊠ 33,21)

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; Baulinie; Baugrenze; Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen; Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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
gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

	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
urbanes Gebiet	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.	0,4
Gebäudehöhe (bezogen auf Meter über)		GH
Mindestwandhöhe		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.	Ga
als Parkplatz vorgesehen		P
Garagengeschoss		Gg
Oberkante über Straßenhöhe in Meter über NHN		⌀ 33,21
Außenkante Tiefgarage		AK TGa
Einfriedungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 89 BauO NRW)		erf. / zul.

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
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	

SONSTIGES

Straßenverkehrsflächen	
z. B. Einfahrtsbereich	
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)	
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) z.B. Lärmschutzwand mit Höhenangabe	

Nachrichtliche Übernahme: Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG

Kennzeichnung: Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

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 Paragraf 2 Absatz 1 BauGB beschlossen.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom nach Paragraf 3 Absatz 1 BauGB durchzuführende Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am gefassten Beschluss zu ändern.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am dem Entwurf und seiner Begründung für die Veröffentlichung im Internet und für die öffentliche Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich im Internet und im Düsseldorfer Internet ausgelegen.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den Änderungen und Ergänzungen und der erneuten Veröffentlichung im Internet und der zeitgleichen öffentlichen Auslegung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB zugestimmt.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan wurde mit der Begründung gemäß Paragraf 3 Absatz 2 in Verbindung mit Paragraf 4a Absatz 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich / aufgrund der Änderungen und Ergänzungen im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der Änderungen und Ergänzungen in seiner Sitzung am gemäß Paragraf 10 Absatz 1 BauGB als Satzung beschlossen.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom und die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind laut Bekanntmachungsanordnung vom im Internet und im Düsseldorfer Amtsblatt Nummer vom gemäß Paragraf 10 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
61/12 - B - 03/029 Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 03/029

Planstraße Oberbilk Blatt 2/2

Maßstab: 1:1000

0 25 50 75 100

Stand: 01.09.2025