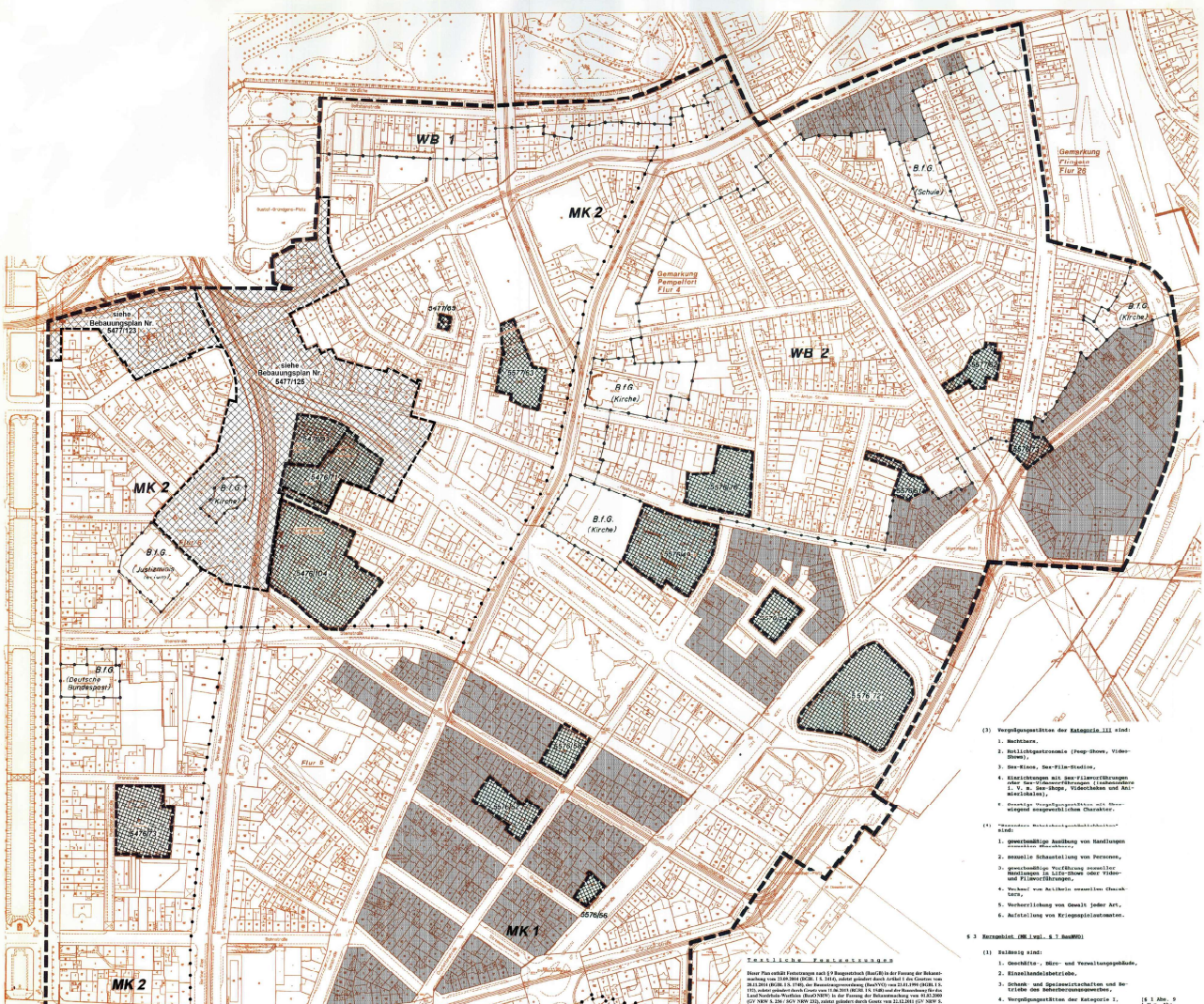

Diese Ausfertigung enthält in wirbriger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 30.03.2015
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Hier Oberbürgermeister Erwin und Ratsherr Ulech haben am 24.04.2002 aufgrund § 60 Abs. 2 GO NRW gem. § 2 (1) und § (4) BauGB die Aufstellung der vereinfachten Änderung in grüner Farbe beschlossen.

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 22.04.2002
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Bebauungsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.05.2002 den von Herrn Oberbürgermeister Erwin und Ratsherr Ulech am 24.04.2002 gefassten Ringbeschlüssen zugestimmt.

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, den 20.05.2002
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 18.06.2002 der Änderung in grüner Farbe und ihrer Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 13 Nr. 2 BauGB i. V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB zugestimmt.

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, den 19.07.2002
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in grüner Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 13 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 nach ortsüblicher Bekanntmachung in Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 24 vom 18.06.2002 in der Zeit vom 19.06.2002 bis einschließlich 17.07.2002 öffentlich ausgelegen. (siehe Originalplan)

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, den 19.07.2002
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2002 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in grüner Farbe gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen. (siehe Originalplan)

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, den 30.09.2002
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 19.09.2002 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes in grüner Farbe mit der Begründung sind 2. Bekanntmachungsanordnung vom 04.10.2002 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 40 vom 11.10.2002 gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

01/12-B-5576/78
Düsseldorf, den 11.10.2002
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planfassung mit dem Original wird hiermit bescheinigt:
Düsseldorf, den 30.05.2014
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den 30.08.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 01.10.2014 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 in violetter und orange Farbe und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 zugestimmt.
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 02.10.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in violetter und orange Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 33/34 vom 25.06.2012 in der Zeit vom 04.06.2012 bis einschließlich 05.10.2012 öffentlich ausgelegen.
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 30.05.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 01.10.2014 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5576/78 in violetter und orange Farbe und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 zugestimmt.
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 02.10.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die Änderung dieses Planes in violetter und orange Farbe hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 18 vom 15.04.2014 in der Zeit vom 04.04.2014 bis einschließlich 04.05.2014 öffentlich ausgelegen.
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 02.10.2014
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan durch ein vereinfachtes Verfahren aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den grünen Eintragungen zu ändern.
In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt die Änderung dieses Planes in violetter und orange Farbe gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. (siehe Originalplan)
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 06.03.2015
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 25.03.2015 und die öffentliche Auslegung der Änderung dieses Planes in violetter und orange Farbe mit der Begründung sind 2. Bekanntmachungsanordnung vom 18.03.2015 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 43 vom 18.03.2015 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
01/12-B-5576/78
Düsseldorf, 30.03.2015
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan

Maßstab 1 : 2000

vereinfachte Änderung in violetter und oranger Farbe (siehe Originalplan)

Gemarkung Flingern, Oberbilk, Pempelfort, Unterbilk
Flur 26, 5,6, 4 5, 3
Plan Nr. 5576 / 78

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage : November 1989

Kreisgrenze / Stadtgrenze / Vermessungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
Gebäudegrenze
Mauer, Zaun, Straßenrand usw.
Bundesstraße mit Nummer B 326
Landstraße mit Nummer L 238
Kreisstraße mit Nummer K 7
Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Wirtschafts- u. Industriegebäude
Garage
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum
Zahl der Vollgeschosse der Luftfahrtsicherung entnommen

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
B - Plan nicht vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getrennt
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. II, 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. II, 1548)
Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgemeines Wohngebiet WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) B.f.G.

SONSTIGES
Wohnschwerpunktbereiche § 9 (1) der textlichen Festsetzungen

Angefertigt: Düsseldorf, den 14.12.1989
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan ist mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 20.02.1990 gemäß § 2 BauGB aufgestellt worden.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 26.04.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung durch Beschluß des Rates der Stadt am 20.02.1990 gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 3 vom 17.03.1990 in der Zeit vom 27.3.1990 bis einschließlich 26.4.1990 öffentlich ausgelegen.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 26.04.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat heute die roten Eintragungen beschlossen.
(siehe Originalplan)
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 30.08.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 7 in der Zeit vom 12.2.1990 bis einschließlich 12.3.1990 öffentlich ausgelegen.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 30.08.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat heute die roten Änderungen beschlossen.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 30.08.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB vorgelegen.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.
Düsseldorf, den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan gemäß § 10 BauGB heute als Satzung beschlossen.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 30.08.1990
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) BauGB heute genehmigt worden.
Düsseldorf, den 09.11.1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 20.09.1990 über die von der Bezirksregierung Düsseldorf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen informiert und hat beschlossen, diesen Plan entsprechend den Genehmigungsverfügungen zu ändern bzw. zu ergänzen.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den
Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 09.11.1990 zur Ausschließung der Anzeigeverfahrens und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in Bekanntmachungsanordnung vom 28.04.1990 heute im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 48 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
60-22-B-5576/78
Düsseldorf, den 04.12.1990
Der Oberstadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrag

Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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 Gesetz vom 21.12.2011 (GV NRW S. 729).

Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Baugebiete

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften

wie folgt gegliedert:

Einige Festsetzungen – insbesondere die Festsetzungen, die zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung ab 1. Obergeschoß nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen zulassen, sowie die Festsetzungen auf Baugrundstücken, deren Bereichsgrenzen in § 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzt werden.

In § 2 der textlichen Festsetzungen werden in Bezug auf die o. g. Gliederung Festsetzungen getroffen, die

- Vergnügungsstätten in 3 Kategorien unterteilen und
- "besondere Betriebseigentümlichkeiten" bestimmen, die zur Unzulässigkeit jeder Art von Betrieben und Anlagen führen.

§ 1 Baugebietsunterteilung für die Gliederung gem. § 3 und 4 der textlichen Festsetzungen

(1) MK0Gliederungsbereiche sind:

1. der Bereich zwischen Oststraße, Friedrich-Ebert-Straße, Karlstraße und Graf-Adolf-Straße,
2. der Bereich zwischen Charlottenstraße, Klosterstraße, Karlstraße und Immermannstraße,
3. die Grundstücke

Straße	Haus Nr. von - bis
Oststr.	105, 107, 113
Blumenstr.	25 - 45
Steinstr.	33, 35
Worringer Platz	3 - 7, 11, 15 - 21
Worringer Str.	88 - 98
Karlstr.	129 - 135
Klosterstr.	136 - 140
Immermannstr.	87
Adenauerstr.	8 - 36 1 - 41
Erkrather Str.	4 - 15
Am Wehrhahn	67 - 87
Schützenstr.	3 1
Adornostr.	50 - 94
Fischerstr.	4 - 13 3 - 7
Scheurenstr.	4 - 18 3 - 15
Mintropstr.	6 - 28 5 - 25
Harkortstr.	19 - 23, 27

(2) Blockrandzonen sind:

1a a Linie Innen entlang der Grundstücksgrenzengleiche, in die vorhandene Bebauung eingeschlossen werden, wenn diese mit der Blockrandbebauung über einen gemeinsamen Treppenhaus verbunden sind.

§ 2 Besondere Arten sowie besondere Eigenschaften von Betrieben und Anlagen für die Gliederung gem. § 3 und 4 der textlichen Festsetzungen

(1) Vergnügungsstätten der Kategorie I sind:

1. Varietees, Kabarette und ähnliche Anlagen,
2. Bowlingbahnen, Kegelbahnen,
3. Kleinkunstbühnen.

(2) Vergnügungsstätten der Kategorie II sind:

1. Tanzlokale, Diskotheken,
2. Schankwirtschaften mit regelmäßigen Unterhaltungen und Darbietungen,
3. Spielhallen und ähnliche Unternehmen (§ 33 i Gewerbeordnung),
4. Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte

(3) Vergnügungsstätten der Kategorie III sind:

1. Nachtbars,
2. Rotlichtgastronomie (Peep-Shows, Video-Shows),
3. Sex-Kinos, Sex-Film-Studios,
4. Einrichtungen mit Sex-Filmvorführungen oder Sex-Videovorführungen (insbesondere i. V. m. Sex-Shops, Videotheken und Abspielklubs),
5. sonstige Vergnügungsstätten mit überwiegend sexgewerblichem Charakter.

(4) "Besondere Betriebseigentümlichkeiten" sind:

1. gewerbmäßige Ausübung von Handlungen sexueller Abnahmen,
2. sexuelle Schaustellung von Personen,
3. gewerbmäßige Vorführung sexueller Handlungen in Peep-Shows oder Video- und Filmvorführungen,
4. Verkauf von Artikeln sexuellen Charakters,
5. Verherrlichung von Gewalt jeder Art,
6. Aufstellung von Kriegsspielautomaten.

§ 3 Kerngebiet (MK vgl. § 7 BauNVO)

(1) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Vergnügungsstätten der Kategorie I, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Wohnungen, (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
8. Tankstellen.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten der Kategorie II, Nr.1 und 2 (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
2. Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen (§ 33a GewO), (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. Sex-Shops, Videotheken mit einem Sex-Angebot < 10 %. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

(3) In Wohnnutzungsbereichen sind in den Blockrandzonen zulässig:

1. ab 1. Obergeschoß nur Wohnungen, unbeschadet der Festsetzung nach Abs. 3 Nr. 2. (§ 7 Abs. 4 BauNVO)
2. nur im 1. Obergeschoß Räume für freie Berufe nur in der Art: Anwaltsbüro, Steuerberater, Friedrich-Ebert-Straße und Karlstraße sowie Immermannstraße, in der Straße Am Wehrhahn, in der Schützenstraße, Worringer Straße und am Worringer Platz. (§ 1 Abs. 7, Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO)

(4) Von der Festsetzung Abs. 3 Nr. 1 kann abgesehen werden, wenn:

1. ein bestandsgeschütztes, nicht wohngenutztes Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll,
2. ein Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes unbebaut ist oder
3. die in der Blockrandzone vorhandene Wohnnutzung an anderer Stelle auf dem Grundstück neuerlich wird.

(5) Unzulässig sind:

1. Bordelle, Unterkünfte für weibliche und männliche Prostituierte, Eros-Center und bordellartige Betriebe, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten der Kategorie III, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. alle Anlagen, Einrichtungen, Betriebe und Räume zulässiger Nutzungen, wenn sie "besondere Betriebseigentümlichkeiten" aufweisen; gleichgültig, in welcher Form sie betrieben werden. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

§ 3a Kerngebiet MK1

(1) Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Vergnügungsstätten der Kategorie I (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
7. Tankstellen

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten der Kategorie II (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
2. Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. Sex-Shops, Videotheken mit einem Sex-Angebot < 10 % (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

(3) Unzulässig sind:

1. Bordelle, Unterkünfte für weibliche und männliche Prostituierte, Eros-Center und bordellartige Betriebe, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten der Kategorie III, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. alle Anlagen, Einrichtungen, Betriebe und Räume zulässiger Nutzungen, wenn sie "besondere Betriebseigentümlichkeiten" aufweisen; gleichgültig, in welcher Form sie betrieben werden. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

(3) In Wohnnutzungsbereichen sind in den Blockrandzonen zulässig:

ab 1. Obergeschoß nur Wohnungen. (§ 7 Abs. 4 BauNVO)

(4) Von der Festsetzung Abs. 3 kann abgesehen werden, wenn:

1. ein bestandsgeschütztes, nicht wohngenutztes Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll,
2. ein Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes unbebaut ist oder
3. die in der Blockrandzone vorhandene Wohnnutzung an anderer Stelle auf dem Grundstück neuerlich wird.

§ 4 Besondere Wohngebiete (WB vgl. § 4a BauNVO)

(1) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden und Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche bis 700 qm, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Geschäfts- und Bürogebäude,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche > 700 qm in der Bilkerstraße sowie Corneliusstraße, wenn § 11 Abs. 3 BauNVO berücksichtigt wird, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. Vergnügungsstätten der Kategorie I und II, Nr.1 und 2 (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
4. Wirtschafts- oder sonstige Räume für Veranstaltungen (§ 33a GewO), (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
5. Sex-Shops sowie Videotheken mit einem Sex-Angebot < 10 %. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

(3) Unzulässig sind:

1. Bordelle, Unterkünfte für weibliche und männliche Prostituierte, Eros-Center und bordellartige Betriebe, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten der Kategorie III, (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)
3. alle Anlagen, Einrichtungen, Betriebe und Räume zulässiger Nutzungen, wenn sie "besondere Betriebseigentümlichkeiten" aufweisen; gleichgültig, in welcher Form sie betrieben werden. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

(4) In den Blockrandzonen sind zulässig:

nur Wohnungen ab. 1. Obergeschoß. (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn:

1. ein nicht wohngenutztes Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden soll oder
2. ein Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes unbebaut und infolge seiner Lage für Wohnzwecke ungeeignet ist.

§ 6 Festsetzungen zur Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 25 a BauGB)

(1) Jedem Grundstück ist seiner städtebaulichen Situation entsprechend ein Begrünungsplan. Dabei gilt:

1. 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche herzustellen.
2. Alle 200 qm begrünbarer Bodenfläche und alle vier oberirdischen Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm zu pflanzen.
3. Steht eine Bodenfläche zur Begrünung nicht zur Verfügung, kann Ersatz durch Dachbegrünung und Wandbegrünung geschaffen werden. Dabei ist die Grundfläche für Dachbegrünung das 1,5fache und für Wandbegrünung das 3,3fache Flächenmaß erforderlich ist.
4. Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erde - den natürlichen Erdaufbau entsprechend - zu überdecken und zu begrünen.

§ 6 Straßen- und Grünflächen

Die in den § 2 bis 5 getroffenen Festsetzungen gelten nicht für öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.

§ 7 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Festsetz