



Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (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 Nr. 64 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SOV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).
Zu diesem Plan gehören als Bestandteil die Längenschnitte Nr. 2133 - 2138.
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der WA-Gebiete (§ 4 L.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nur in den Erdgeschossen:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- nur in den Erdgeschossen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und in unterirdischen Garagen zulässig. Garagen und Carports im seitlichen Grenzabstand dürfen die hintere Gebäudeflucht um maximal 3,0 m überschreiten.

2.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind in Vorgärten unzulässig.
Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig, sofern u. a. aus Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u. a.) keine Bedenken bestehen.

2.3 Bei Hausgruppen darf pro Grundstück maximal ein nicht notwendiger Stellplatz vor dem Haus errichtet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe ist die jeweilige Straßenanschnittshöhe oder Erschließungsfläche (GF) in Gebäudemitte.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch unterirdische Garagen jeweils bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

10.5 Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 5 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Stadtklärbetriebes der Stadt Düsseldorf und dessen Befugte zu belasten.

10.6 Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 6 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Stadtklärbetriebes der Stadt Düsseldorf und dessen Befugte zu belasten.

10.7 Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 7 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes der Stadt Düsseldorf und dessen Befugte zu belasten.

10.8 Die Fläche mit der Bezeichnung GL 1 ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

11. Lärmschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (III) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 46 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärrpunkten L 1 - L 6 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgeb. Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils	
			Wohnräume	Bürräume
	dB(A)		dB	dB
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35
L 3 - L 4	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel Std.) der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

11.2 Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB, erf. R'w, res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w, res für Bürräume 30 dB).

11.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

11.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Hochspannungsleitung

Im Norden des Plangebietes verläuft eine 110 / 220 KV-Hochspannungsleitung der RWE mit beidseitigem Schutzstreifen von 25,5 m (gemessen an der Achse der Leitung).

Hinweise:

Garagen und Carports innerhalb des Schutzstreifens müssen eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7, erhalten.

Bei Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind die Auflagen der RWE einzuhalten.

2. Gashochdruckleitung

Erlang der Münchener Straße liegt eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Düsseldorf AG.

Hinweis:

Die Gashochdruckleitung darf durch den Lärmschutzwahl nicht mehr als bisher überschüttet werden.

3. Geschützter Landschaftsbestandteil

Der Landschaftsplan der Stadt Düsseldorf weist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes einen als Landschafts- und Ortsbild belobenden, erhaltenswerten Landschaftsbestandteil aus.

III. Hinweise

1. Grundwasser

Die allgemeine Grundwassergüte wird durch die CKW-Grundwasserverunreinigung Itter/ Hothausen gekennzeichnet. Im Plangebiet wurden CKW-Gehalte im Grundwasser bis maximal 30 µg/l ermittelt. Im Falle von Grundwasserentnahmen, z. B. Bauwasserhaltungen, ist dem Umweltamt der Stadt Düsseldorf nachzuweisen, dass dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (Verlagerung der CKW-Belastungen, Beeinträchtigung von Sanierungsmaßnahmen) zu besorgen sind. Dabei ist mit einem erhöhten planerischen, baulichen und finanziellen Aufwand zu rechnen.

Jegliche Grundwasserentnahme bedarf der Erlaubnis durch das Umweltamt der Stadt Düsseldorf.

2. Grundwasser/ Hochwasser

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet Itter-Himmelgeist. Zur Zeit existiert bei extremen Hochwässern die Gefahr der Überflutung. Der Polder verfügt derzeit über keinen bzw. keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

Zur Herstellung der Hochwassersicherheit für das Bemessungshochwasser (BHW₁₀₀) im Poldergebiet Itter-Himmelgeist plant die Stadt Düsseldorf, Stadtklärbetrieb, Hochwasserschutzmaßnahmen in drei Planungsabschnitten. Erst nach der Realisierung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ist eine Hochwassersicherheit bis zum Bemessungshochwasser sichergestellt. Der Zeitpunkt der Ausführung kann erst nach Vorliegen der jeweiligen bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlüsse benannt werden.

Auf das Erfordernis entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahresabwehrung und zum Grundwasserschutz bei hohen Wasser-

Garagen jeweils bis zu einer GRZ von 0,2 überschritten werden.

Blättern Sie mit dem Hand-Werkzeug durch den Dokumentinhalt und zeigen Sie Verknüpfungen und Formularfelder an.

5. Nicht überbaubare Flächen (§21 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a.) Teile von Gebäuden, Treppenträume und überdachte Hauseingänge
- b.) Wintergärten
- c.) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung
- d.) Wasserbecken,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

Für die unter a.) und b.) genannten Anlagen darf die Baugrenze um maximal 1,5 m überschritten werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die ein- und zweigeschossigen Gebäude wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.

7. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Baugebiet WA 6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für die gemäß DIN 18025 Teil 2 definierte Personengruppe (ältere Menschen, Gehbehinderte etc.) bestimmt sind.

Hinweis: Die Vorgaben der DIN 18025 Teil 2, Stand Dezember 1992, sind einzuhalten.

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

8.1 In den Baugebieten WA 14, WA 1, WA 10, WA 14-16 und WA 18 ist das auf sämtlichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ausschließlich offen in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern (Regenwasserrückführung).

Die offene Ableitung kann beispielsweise über Pflastermulden oder Rasertransportmulden erfolgen. Eine Ableitung über unterirdische Leitungen ist unzulässig. Das Regenwasser der straßenzugewandten Dachflächen kann beispielsweise über die Garagen-/ Carportflächen zur Gartenseite abgeleitet werden.

8.2 Von der unter 8.1 getroffenen Festsetzung können bei straßenzugewandten Dachflächen von Reihennettehäusern in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass es technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre, das dort anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten. In diesen Fällen ist das Niederschlagswasser über unterirdische Leitungen dem Mischwasserkanal zuzuführen.

8.3 Das auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und den Stellplätzen und Zufahrten von Sammelgaragen anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist offen in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten und dort zu versickern (Regenwasserrückführung).

8.4 Von der unter 8.3 getroffenen Festsetzung können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Flächen nicht an eine öffentliche Versickerungsfläche angrenzen oder sich in diese Richtung orientieren und nachgewiesen wird, dass es technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre, das dort anfallende Niederschlagswasser in die

Maßnahmen ausreichen.

12. Bepflanzung (§ 9 Abs. 25a BauGB)

12.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige groß- oder mittelgroßkronige Laubbäume mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 8 m² (4 x 2 m) je Baum betragen.

12.2 Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ist je 1 hochstämmiger groß- oder mittelgroßkroniger Laubbaum mit Stammumfang 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl werden die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume mit angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 8 m² (4 x 2 m) je Baum betragen.

12.3 Die Seitenwände der Garagen und Carports sind zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.4 Standplätze für Abfallsammelbehälter sind mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.5 Auf Tiefgaragendecken ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine gärtnerisch mit Bäumen, Strüchern und Rasenflächen gestaltete Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Bodensubstratschicht auf 80 cm punktuell zu erhöhen.

13. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

13.1 Die einzelnen Baugebiete (mit Ausnahme der Baugebiete WA 2 und WA 12) sowie die Baugebiete WA 3 + WA 4, WA 6 - WA 8 und WA 9 + WA 10 bilden je eine städtebaulich zusammenhängende Baugruppe. Innerhalb einer Baugruppe sind die Hauptgebäude in Bezug auf Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

13.2 Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind in Bezug auf ihre Höhenlage und ihre Baustruktur (Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung, Dachgauben etc.) einheitlich zu gestalten.

13.3 Als Material für Dachflächen sind bei geneigten Dächern nur Naturschiefer und/oder anthrazit, granit oder dunkelbraune Ziegel/Betonsteine zulässig. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Sie sind grundsätzlich zulässig.

13.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung größer 40° zulässig.

Die Breite des Zwerchgiebels darf 30 % der jeweiligen Dachbreite und die Summe aller Frontbreiten von Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Dachbreite nicht überschreiten. Die Summe aller in das Dach hineinreichenden Anlagen darf max. 50 % der gesamten Dachbreite betragen.

Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nur an den dem öffentlichen Straßen- und Freiraum abgewandten Seiten zulässig.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben bzw. dem Firstpunkt der Zwerchgiebel muss ein Mindestabstand von 0,75 m

Auf das Erfordernis entsprechender Sicherheitsvorkehrungen zur Gefahrenabwendung und zum Grundwasserschutz bei hohen Wasser- und Grundwasserständen wird hingewiesen. Auch nach der Umsetzung der Hochwasserschutzprojekte ist bei Hochwasser mit einem extremen Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/ 80039, Fax. 02206/ 80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Löschwasserversorgung

Der Grundschutz ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Durchführungs- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen sind die Bebauungspläne 5671/16 und 5771/13 sowie der Durchführungsplan 5770/08.

8.4 Von der unter 8.3 getroffenen Festsetzung können in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Flächen nicht an eine öffentliche Versickerungsfläche angrenzen oder sich in diese Richtung orientieren und nachgewiesen wird, dass es technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig wäre, das dort anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Versickerungsmulden abzuleiten. In diesen Fällen ist das gesammelte Niederschlagswasser über unterirdische Leitungen dem Mischwasserkanal zuzuführen.

8.5 Nicht beschichtete oder unbehandelte (verwitterungsanfällige) kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind unzulässig.

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

9.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer Standardsaatgutmischung für Grünflächen entsprechend den Empfehlungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forstwirtschaft Nordrhein-Westfalen und der Landwirtschaftskammer Rheinland einzusäen.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in Kombination mit der Funktion als Pflegeweg aus einem landschaftsverträglichen Material z. B. als wassergebundene Wegedecke oder Schotterrasen zulässig.

9.2 Auf der mit der Signatur für einen geschützten Landschaftsbestandteil (LB) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölz- und Obstbaumbestand fachgerecht zu pflegen und punktuell durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Standardsaatgutmischung für Grünflächen entsprechend den Empfehlungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forstwirtschaft Nordrhein-Westfalen und der Landwirtschaftskammer Rheinland einzusäen.

Im LB ist die Anlage von Fuß- und Radwegen in Kombination mit der Funktion als Pflegeweg aus einem landschaftsverträglichen Material z. B. als wassergebundene Wegedecke oder Schotterrasen zulässig.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 1 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten.

10.2 Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten.

10.3 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 3 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten.

10.4 Die Flächen mit der Bezeichnung GFL 4 sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, sowie des Stadtentwässerungsbetriebes der Stadt Düsseldorf und dessen Befugte, zu belasten.

Dachwandschnitte sind nur an den dem öffentlichen Straßen- und Freiraum abgewandten Seiten zulässig.

Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben bzw. dem Firstpunkt der Zwerchgiebel muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

13.5 Aneinander gebaute Garagen oder Carports - auch auf unterschiedlichen Grundstücken - sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

13.6 Gartenhäuser sind in einer maximalen Größe von 6 m² (3 x 2 m) zulässig. Bei Doppelhäusern und Gebäuden einer Hausgruppe sind die Gartenhäuser in Bezug auf Materialien, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten und jeweils an der Grenze auf gleicher Höhe bündig zu errichten. In einem Streifen von 3,0 m Breite ab Straßenbegrenzungslinie sind Gartenhäuser unzulässig.

13.7 Von den unter 13.1 bis 13.6 getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Hinblick auf öffentliche Belange, z. B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen, Umweltschutz etc. keine Bedenken bestehen.

14. Einfriedungen

14.1 Einfriedungen in den Baugebieten zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen sowie an der Grenze zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind nur als geschrittene oder freiwachsende Laubgehölzhecken oder als mit Kletterpflanzen begrünzte Zäune in einer Höhe von höchstens 1,80 m zulässig. Die Begrünung der Zäune muss mindestens strassenseitig erfolgen.

14.2 In Vorgärten mit einer Vorgartentiefe von unter 3,5 m sind die unter 14.1 zugelassenen Einfriedungen in einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

Hinweis: Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig, sofern u. a. aus Sicht öffentlicher Belange (Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit u. a.) keine Bedenken bestehen.

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

Düsseldorf, den 20.02.2007
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
Im Auftrag



Schmid

PLANUNTERLAGE - Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster Stand der Planunterlage: Juni 2005		BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG		MASS DER
			gemäß Baunutzungsverordn.		
Kreisgrenze (Stadtgrenze)	-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Kleinstedlungsgebiet	WS	Zahl der Vollige
Gemarkungsgrenze	-----	Baulinie	reines Wohngebiet	WR	
Flurgrenze	-----	Baugrenze	allgemeines Wohngebiet	WA	zwingend
Flurstücksgrenze	=====	Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	besonderes Wohngebiet	WB	
Gebäudegrenze	=====	Abgrenzung unterschiedl. Nutzungs	Dorfgebiet	ND	Grundflächenzahl
Mauer, Zaun, Bordkante usw.	-----		Mischgebiet	MI	Geschoßfläche
			Kerngebiet	MK	