

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 Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 2316), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 646), und der Baubearbeitung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266 / GV NRW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644). Die Entwerfung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

- 1. Textliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete - (WA) (§ 9 BauNVO LV.m. § 9 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohnbauten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für soziale Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Unzulässig sind:
- die der Versorgung dienenden Läden
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 1.2 Sondergebiet „Fachhochschule“ - (SO FH) (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:
- Forschungs- und Hochschuleinrichtungen der Fachhochschule
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Hochschulinrichtung dienen

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Hochschulbereichs dienen
- Wohnungen für Aufsichtspersonal und die im Hochschulbereich tätig sind.

- 2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- 3.1 Grundflächenzahl
In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfläche der Tiefgaragen bis zu 1,0 zulässig.

- 3.2 Technikaufbauten
Technikaufbauten dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Sie sind von den jeweils darunterliegenden Gebäudeaußenwänden, die zu den nicht überbauten Campusbereichen des Sondergebietes FH orientiert sind, um das 0,7 fache ihrer Höhe zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Technikaufbauten oberhalb derjenigen Außenwände der Gebäude, die orientiert sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Rathaer Straße 1-21. Diese um das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

- Die Grundfläche der Aufbauten darf 25% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.
In der überbauten Fläche, die südlich der denmalgeschützten Großviehhalle benachbart ist, darf die Grundfläche der Technikaufbauten 50% der gesamten Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

- 4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Wohngebiet WA 1 ist entlang der Rathaer Straße und entlang der Planstraße A eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.
Im Wohngebiet WA 2 ist entlang der Planstraße A eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

- Im Wohngebiet WA 3 ist entlang der Planstraße A und entlang der Planstraßen E und F eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.
Im Wohngebiet WA 4 ist entlang der Rathaer Straße eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise überdachte Hauseingänge
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Halterhaltung sowie Müllammelplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen und
- unterirdische Gebäude
zulassen werden.

- Von den festgesetzten Bauhöhen kann bis zu einem Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes um maximal 1,0 m zurückgespart werden.

- 6. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GF- und GFz gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, sowie einem Fahrrecht zugunsten des Entörungsträgers und einem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen oder Bau-linien, parallel zu denen oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu diesen stehen, sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegel-bereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt Nr. 77 vom 26.10.1991 festzusetzen, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen anzugeben. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines statisch anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

- a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lämpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches R_w, ... aufweisen:

Table with 4 columns: Abschnitt, Maßgeb. Außenlämp. (dB(A)), Lärmpegelbereich, Erf. R_w, ... (dB), Erf. R_w, ... (dB) bauteils. Büroklänge. Rows include L1-L2, L2-L3, L3-L4, etc.

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

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeb. Außenlämp. 61-65 dB(A), erf. R_w, ... Büroräume 35 dB).
c) Bei Aufenthaltsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lämbebelastung größer als Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lämbebelastung größer als Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate (d. h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/ Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind die Aufenthaltsräume abgevend von der Rathaer Straße zu orientieren. In dem Baugebiet WA 3 sind die Aufenthaltsräume abgevend von der Bahntrasse und abgevend von der Planstraße F zu orientieren. Offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind in diesen Baugebieten nur zulässig, wenn der zur Lärmquelle orientierte Bereich bereits in Lärm abschirmender Weise bebaut ist oder Doppelfassaden oder larmgeschützte Grundrisse (z. B. durch eine vorgelagerte Laubengangserschließung, Wintergärten oder Verzicht auf Aufenthaltsräume mit Fenstern) verwendet werden.
e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass anpendere geeignete Maßnahmen ausreichen.
f) Tiefgaragen- und ausfahren sind im Rampenbereich einzuhäuten. Die Schallschutzanforderung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2008, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption DA > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung DL > 24 dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Lärmschutzwandwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen durch andere geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

- 7.2 Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsmöglichkeit der Tiefgaragen, hiervon ausgenommen sind die festgesetzten denmalgeschützten Gebäude.
7.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm
7.3.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind an Fassaden, die entlang und parallel zur Bahntrasse (1111) gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, Offene Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.
7.3.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 7.3.1 zugelassen werden, soweit durch Vorlage eines qualifizierten und prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belastungen vermieden werden.

8. Begräunungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB LV.m. § 86 BauO NRW)

- 8.1 Begrüunung nicht überbauter Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Anpflanzung aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 200 m² dieser begrünter Flächen ist mindestens 1 mittelgrobkronige Laubbäume (Stammumfang 10-15 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
8.2 Begrüunung nicht überbauter Grundstücksflächen im Sondergebiet
Inhabes des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30% der nicht überbauten Flächen als strukturelle Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgrobkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Begräunungen:
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Grundfläche eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grundfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen.
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet ist eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grundfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen. Ostlich angrenzend an die Fläche mit Planzgebiet sind im SO FH - zusätzlich zu den Baum-pflanzungen 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen. Ostlich angrenzend an die Fläche mit Planzgebiet sind im SO FH - zusätzlich zu den Baum-pflanzungen 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen.

- 8.4 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgerüst mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüunung mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergrebe, Wilder Wein) vorzusehen.
8.5 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grundfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen.

- 8.6 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet ist eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grundfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen. Ostlich angrenzend an die Fläche mit Planzgebiet sind im SO FH - zusätzlich zu den Baum-pflanzungen 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen. Ostlich angrenzend an die Fläche mit Planzgebiet sind im SO FH - zusätzlich zu den Baum-pflanzungen 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen.

- 8.7 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgerüst mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüunung mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergrebe, Wilder Wein) vorzusehen.
8.8 Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grundfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) anzupflanzen.

- 8.9 Dachbegrüunungen
Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetations-schicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrüunungs-substrat muss die FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrüunung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrüunung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

9. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 BauO NRW)

- 9.1 Dachneigung
Im Wohngebiet WA 1 und WA 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 Grad bis maximal 45 Grad auszuführen.

- 9.2 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahren
Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahren mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des Gebäudes zu verkleiden.

- 9.3 Einfriedigungen
In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 sind Einfriedigungen aus Stabgerüsten entlang der Verkehrsflächen innerhalb einer lebendigen zweifachen Heisterhecke (Pflanzqualität x x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufende Meter) vorzusehen. Die Höhe des Stabgerüsts muss auf 1,20 m festgesetzt, bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

- 9.4 Müllammelplätze
Müllammelplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen sind in die Gebäude bzw. in die Tiefgaragen zu integrieren.
Hiervon ausgenommen sind die festgesetzten denmalgeschützten Gebäude.
9.5 Antennen
Antennen sind auf den Dachflächen mit einem Rücksprung von mindestens 50 m von der, an eine öffentliche Verkehrsfläche sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung der Rathaer Straße angrenzenden, darunterliegende Gebäudeaußenwand zu errichten.

- 9.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 nur am Ort der Leistung und ausschließlich an der Fassade mit einer Höhe von maximal 0,50 m und nur unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Hausengang zum öffentlichen Raum darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen maximal 0,5 m² betragen. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,40 m zulässig.
Nicht zulässig sind:
- Biriinkelanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparenzen, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- Projektoren und Monitore aller Art
- Heiligkeit verändernde Anlagen, wenn die Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombination solcher Anlagen.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Flugisierung
Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflug-luftraums Düsseldorf. Baurbeiten innerhalb des Planzgebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.05.2007 (BGBl. I, S. 698) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- und genehmigungsfreie Bauhöhe, die betrifft auch Bauhilfsanlagen, liegt laut Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 94,0 m ü. NN.

Das Gebiet liegt im Anflugbereich nach § 18a LuftVG der Radaranlage des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauwerke, die eine Höhe von 72,0 m u. NN überschreiten, sind über die Luftfahrtbehörde (der Bezirksregierung Düsseldorf) der DFS Deutsche Flugicherung GmbH vorzulegen.

- 2. Denkmalschutz
Die entsprechenden gekennzeichneten Gebäude sowie die Mauer im Planzgebiet stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

- III. Hinweise
Abstandflächen
Die Tiefe der Abstandflächen beträgt in den festgesetzten Sondergebieten gemäß BauO NRW zur rückwärtigen Grundstücks-grenze an der Rathaer Straße 0,8 H, zu den öffentlichen Verkehrs- und Grundflächen 0,4 H. Innerhalb der Sondergebiete gilt für die von den Grundstücksgrenzen und Verkehrs- bzw. Grundflächen abgewandten Abstandflächen ein Faktor von 0,4.

- Archäologische Bodenfunde
Im Planzgebiet muss mit archäologischen Bodenfunden und -befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.
Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

- Kampfmittel
Im Planzgebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgt ein Tatbestand mit erheblichen mechanischen Belastungen, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

- Begrüunung
Der Begrüunungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrüunung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrüunungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).
Die Anpflanzung von Bäumen ist gemäß der FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen Ausgabe 2004 auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

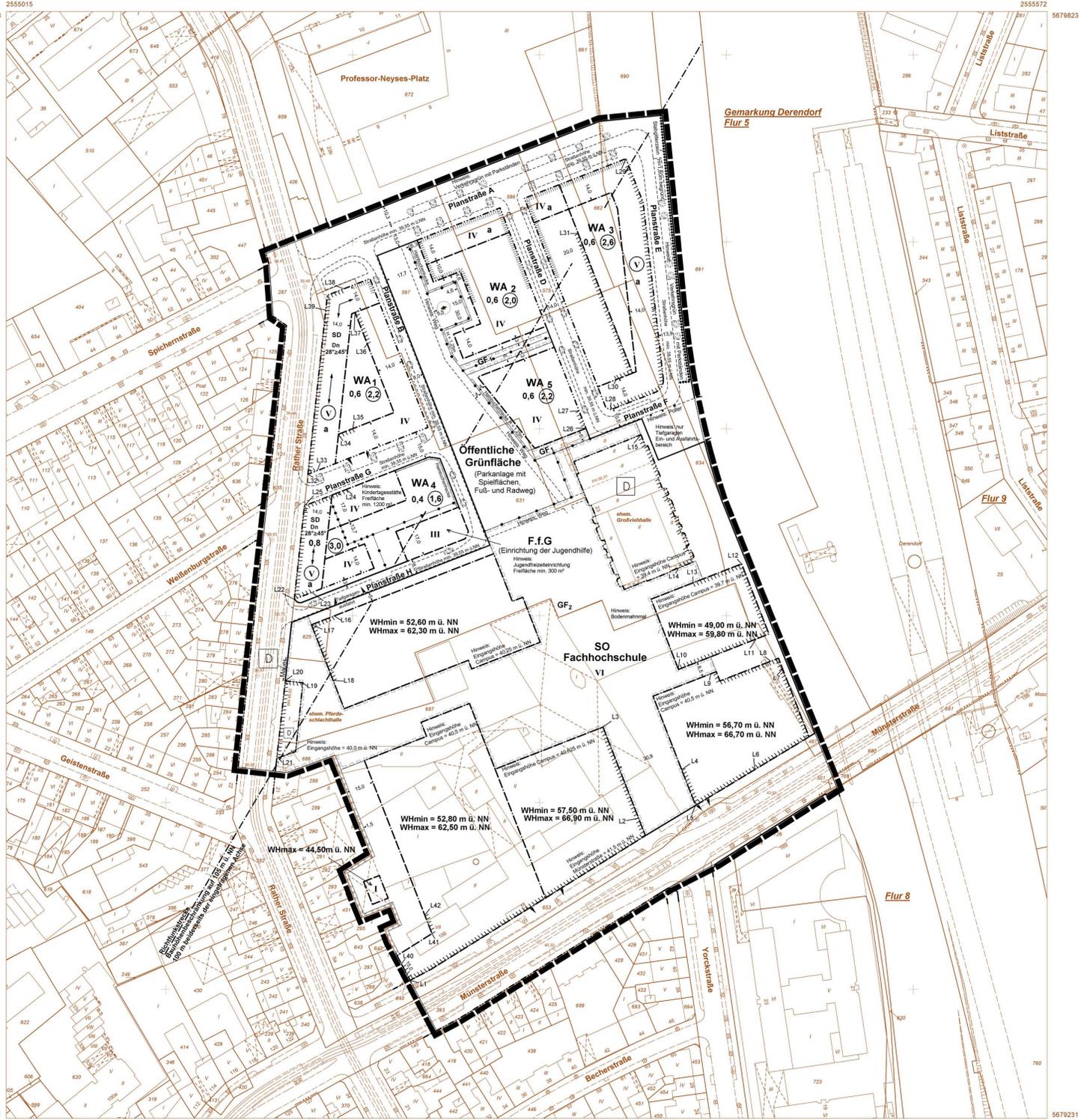
- IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) (§ 1 Abs. 8 BauGB)
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungs-plänen durch neues Planungsrecht abgelöst. Betroffen sind die

- Fluchtlinienpläne Nr.: 54791/6, 55792/1 und 55794/4
Bebauungspläne Nr.: 55794/2, 55794/3

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

Düsseldorf, den 24.01.2011
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Im Auftrag

Handwritten signature and official stamp of the city of Düsseldorf.



Official planning document header and footer containing: PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster; BEGRENZUNGSLINIEN; ART DER BAULICHEN NUTZUNG; MASS DER BAUL. NUTZUNG; BAUWEISE; SONSTIGES; and official signatures and stamps of the city of Düsseldorf.

Official header for the 'Bebauungsplan Nr. 5579/062 FH Campus Schlachthof- / Schlösser-Areal' from the 'Landeshauptstadt Düsseldorf'. It includes the title, scale (1:1000), and official signatures.