

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 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und der Baurechtliche für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.2000 (GV NRW S. 25) / SGV NRW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 84).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete - (WA) (§ 4 BauVO i.V.m. § 1 BauVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - 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

1.2 Sondergebiet „Fachhochschule“ - (SO FH) (§ 11 BauVO)

- Zulässig sind:
- Forschungs- und Hochschuleinrichtungen der Fachhochschule
 - Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Hochschulrichtung dienen
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Hochschulbereiches dienen
 - Wohnen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal, die im Hochschulbereich tätig sind.

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, 19 und 20 BauVO)

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 Gebäuden abzuheben, die zu den nicht überbauten Campusbereichen des Sondergebietes FH orientiert sind, um das 0,7 fache ihrer Höhe zurückzusetzen. Davon Technikaufbauten oberhalb derjenigen Außenwände der Gebäude, die orientiert sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Rafter Straße 1-21. Diese sind um das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

4. Abweichende Bauweise (§ 22, Abs. 4 BauVO)

Im Wohngebiet WA 1 ist entlang der Rafter 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 Rafter Straße eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO)

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise:
- überdachte Hausgänge
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, jedoch keine Anlagen für Kleinsthaltung sowie Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Restoffen und unterirdische Gebäude zugelassen werden.
- Von den festgesetzten Baudichten 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 Entsorgungsträgers und einem Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen zu belasten.

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

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen oder Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90 Grad zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 28.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Neubauten einzuhalten sind.

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

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

Erforderliche Schalldämmmaße			
Abschnitt	Mäßigkeits- Außenlärmpegel (dB(A))	Lärmpegelbereich (IV)	Erf. R _w des Außenbauteils (dB)
L1-L2	71-75	IV	45
L2-L3	66-70	IV	40
L4-L5	66-70	IV	40
L5-L6	71-75	IV	45
L6-L7	76-80	VI	50
L7-L8	71-75	IV	45
L8-L9	66-70	IV	40
L10-L11	66-70	IV	40
L11-L12	71-75	IV	45
L12-L13	66-70	IV	40
L14-L15	66-70	IV	40
L16-L17	66-70	IV	40
L17-L18	66-70	IV	40
L19-L20	66-70	IV	40
L20-L21	71-75	IV	45
L22-L23	66-70	IV	40
L24-L25	66-70	IV	40
L25-L27	71-75	IV	45
L26-L27	66-70	IV	40
L28-L29	66-70	IV	40
L30-L31	66-70	IV	40
L32-L33	66-70	IV	40
L34-L35	66-70	IV	40
L36-L37	66-70	IV	40
L38-L39	66-70	IV	40
L39-L32	71-75	IV	45
L41-L40	66-70	IV	40
L41-L42	66-70	IV	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, Normen 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt

Lärmpegelbereich II (mäßig): Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R_w = 45, Büroräume 30 dB, erf. R_w = 35, Wohnräume 35 dB).

c) Bei Aufenthaltsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größerer Lärmpegelbereich V besitzen, ist eine ausreichende Luftwechselleistung (d. h. ein- bis zweifacher Luftwechselstunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist jeweils zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

d) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind die Aufenthaltsräume abgewandt von der Rafter Straße zu orientieren. In den Baugebiet WA 3 sind die Aufenthaltsräume abgewandt von der Bahntrasse und abgewandt von der Planstraße F zu orientieren. Öffentliche 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 lärmgeschützte 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 andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

f) Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind im Rampenbereich einzubauen. Die Schallschutteinbauung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-LwV 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen), zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend noch absorbierender (Schallabsorption D_a > 8 dB) und schalldämmend (Schalldämmung D_a > 24 dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die immissionsschutzrechtlichen TA Lärm Nr. 61 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 anstehenden Fläche zu errichten. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abwechslende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

7.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchbelästigung

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (///) 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 unabhängigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belastungen vermieden werden.

8. Begräfnisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 BauVO NRW)

Begrüpfung nicht überbauter Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA5 sind die nicht überbauten und nicht der Errichtung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² dieser begrüneten Flächen ist mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Begrüpfung nicht überbauter Grundstücksflächen im Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Begrüfnissen

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüpfung mit Kleetpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergbe, Wilder Wein) vorzusehen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüpfung mit Kleetpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergbe, Wilder Wein) vorzusehen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüpfung mit Kleetpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergbe, Wilder Wein) vorzusehen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entlastungsstraße ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße E und Begrüpfung mit Kleetpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergbe, Wilder Wein) vorzusehen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche B und Planstraße G eine zweifache Heisterhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig geführten Stabgitterzaun von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,25 m bis 1,50 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet

innerhalb des Sondergebietes Fachhochschule (SO FH), sind mindestens 30 % der nicht überbauten Flächen als strukturreiche Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen anzulegen. Insgesamt sind mindestens 19 großkronige und 36 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

9.4 Müllsammelplätze

Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtung zur Unterbringung von Reststoffen sind in die Gebäude bzw. in die Tiefgaragen zu integrieren. Hier von ausgenommen sind die festgesetzten denkmalgeschützten Gebäude.

9.5 Antennen

Antennen sind auf den Dachflächen mit einem Rücksprung von mindestens 5,0 m von der, an eine öffentliche Verkehrsfläche, sowie zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der bestehenden Bebauung der Rafter Straße angrenzenden, darunterliegende Gebäudeaufwand 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 Hausanhang zum öffentlichen Raum darf die Gesamtlänge der Werbeanlagen maximal 0,5 m betragen. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstabenhöhe von 0,40 m zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Flachtransparenzen, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- projektierten und Monitorer aller Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeleinlagen) und Kombination solcher Anlagen.

In dem Sondergebiet sind keine Werbeanlagen zulässig. Ausgenommen davon sind fachhochschulbezogene Hinweis- und Informationsstände bzw. -fahren.

II. Nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Flugsicherung

Das Baugebiet liegt im Bauabschnitt des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10.08.2007 (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.

2. Denkmalschutz

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude sowie die Mauer im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

III. Hinweise

Abschaltflächen

Die Tiefe der Abstandflächen beträgt in den festgesetzten Sondergebieten gemäß Bau NRW zur rückwärtigen Grundstücksgrenze an der Rafter Straße 0,8 H, zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 0,4 H innerhalb der Sondergebiete gilt für die von den Grundstücksgrenzen und Verkehrs- bzw. Grünflächen abgewandten Abstundflächen ein Faktor von 0,4.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet 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 Kanalsystem einzuleiten.

Kampfmittel

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

Begrüpfung

Der Begrüpfungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen, und Dachbegrüpfung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung und Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

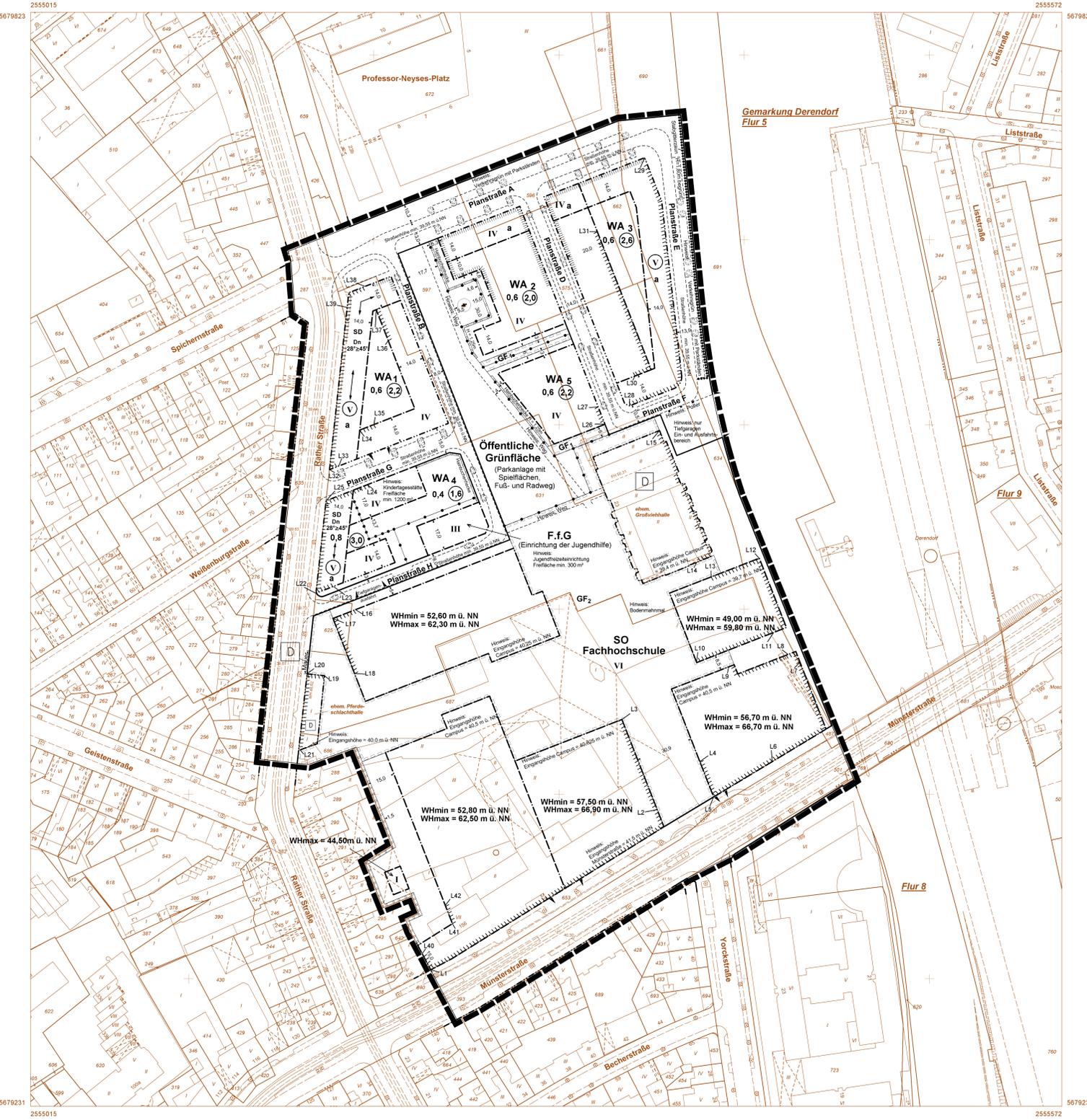
Die Anpflanzung von Bäumen ist gemäß der FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen Ausgabe 2004 auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne (Fluchtlinien- oder Durchführungspläne) oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind:

Fluchtlinienpläne Nr.: 547916, 557921 und 557904

Bebauungspläne Nr.: 557942, 557943



PLANNUTZUNGS-ART	BEGRENNUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES
Stand der Planunterlagen: Februar 2009 Lagestatus: Netz 7	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes Wann die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eintragen zu lassen.	Reines Wohngebiet reines Wohngebiet Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kampfbiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze zwingend Mindest- und Höchstmaß Grundflächenzahl Mischgebiet Baumaßenzahl Geschoßhöhe Windhöhe Firaöhe	offene Bauweise geschlossene Bauweise abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	z.B. Freizeitanlage Schießplatz Lichte Höhe Dachanlage Putzschicht Einbauelemente Gartenschloss Oberkante über Unterkante über NN Mit Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
Angefragt: Düsseldorf, den	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.09.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 10.09.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen erfolgte am 24.09.2008.	Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 10.09.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen erfolgte am 24.09.2008.	Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Düsseldorf Amtsblatt Nr. 547916, 557921 und 557904 am 10.09.2008 in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegt.
61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den	61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den	61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den	61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den	61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den	61112 - B - 5579062 Düsseldorf, den

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 5 BauGB)