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) 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), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615). Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe
(§ 8 i.V. mit § 1 BauNVO)

1.1 Zulässig sind:
- nur solche Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Fenster von Aufenthaltsräumen dieser Wohnungen zur Fischerstraße sind nicht zulässig.

1.3 Unzulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser- und Lagerplätze

2. Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der mit GF bezeichneten Fläche sowie in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig.

3. Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf nach Anrechnung von
- Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen
- bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis 0,93 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 und §§ 16 und 18 BauNVO)

Außerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen A2 zwischen der Grenze zum Golzheimer Friedhof und der Baugrenze bauliche Anlagen zur Aufnahme von technischen Anlagen auf insgesamt maximal 50 m² Grundfläche mit einer Höhe bis maximal 42,5 m ü. NN. zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. mit § 9 (2) BauGB)

5.1 Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
- mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger des Künstleratelierhauses
- mit Fahrrechten zugunsten von Notfallfahrzeugen
zu belasten.

5.2 Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger
zu belasten.

5.3 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger
zu belasten.

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

6.1 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen
Tiefgaragen sind mindestens 0,3 m über Dach des höchsten Gebäudeteils zu entlüften.
Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) beeinträchtigt werden. Eine Entlüftung der Tiefgarage über die nicht überbauten Grundstücksflächen A2 und A11 ist nicht zulässig.

6.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
a) An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen: Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliches Schalldämmmaß

in der Planzeichnung gekennzeichneter Abschnitt an der Baugrenze	Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Büroräumen in dB	erforderliches Schalldämmmaß (erf. R'w,res) des Außenbauteils bei Wohnräumen in dB
L.1 - L.2	IV	66 - 70	35	40
L.2 - L.3	V	71 - 75	40	45

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

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen nicht gekennzeichneten Baugrenzen gilt Lärmpegelbereich II (maß. Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) erf. R'w,res. für Wohnräume 35 dB, erf. R'w,res. für Büroräume 30 dB).

c) Eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/ Std.) ist sicher zu stellen; ohne dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung beeinträchtigt wird:
- für Aufenthaltsräume von Wohnungen (gemäß Nr. 1.2) bei einer Lärmbelastung ab einschließlich Lärmpegelbereich IV
- für Büro- und Unterrichtsräume bei einer Lärmbelastung ab einschließlich Lärmpegelbereich V

d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen und die Voraussetzungen hierfür dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert sind.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Begrünung Tiefgaragen / Dachbegrünung

7.1.1 Tiefgaragen
Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen sind in den Pflanzflächen A2, A4 bis A6 und A8 bis A11 mit Erdandeckung mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 120 cm, zu versehen und zu bepflanzen. Die Erdandeckung ist mit Tiefgaragensubstrat gemäß FLL Richtlinie "Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2000" zuzüglich Dränage oder gleichwertig auszuführen.

7.1.2 Dachbegrünung
Dachflächen, die nicht für technische Aufbauten benötigt werden, sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 30 cm betragen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

7.2 Begrünung der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen

7.2.1 Baumpflanzungen
Die Baumreihe entlang der Fischerstraße ist innerhalb der Pflanzflächen A3, A5, A8 und A9 fortzuführen. Hierfür ist 7 sind neu zu pflanzen
- in der Pflanzfläche A3 ein Baum,
- in der Pflanzfläche A5 vier Bäume,
- in der Pflanzfläche A8 sieben Bäume und
- in der Pflanzfläche A9 vier Bäume.

Als Baumarten sind ausschließlich Platanus x acerifolia (Ahornblätterige Platane) oder Acer platanoides (Spitzahorn) mit Stammumfang 45/50 cm (Durchmesser ca. 15 cm) gemessen in 1 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise darf von der festgesetzten Anzahl der Bäume in den einzelnen Pflanzflächen abgewichen werden, wenn die Gesamtzahl der gepflanzten Bäume in den genannten Pflanzflächen nicht unterschritten wird.

7.2.2 weitere Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzflächen A1 bis A10 sind mit Extensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Pflanzfläche A11 ist mindestens zur Hälfte mit Intensivrasen zu bepflanzen.

7.3 Pflanzfestsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

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

8.1 Dachform
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.

8.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten für technische Anlagen sind auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Sie sind mit einer Höhe bis maximal 3,0 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Gebäudeaußenwand oder die Attika jedoch nur dann überragen, wenn sie um das gleiche Maß von dieser zurückgesetzt sind, um das ihre Oberkante die Oberkante der Außenwand oder der Attika überschreitet.

8.3 Giebelwand zum Künstleratelierhaus
Für Fassaden, die dem Künstleratelierhaus zugewandt errichtet werden (parallel zur Nordfassade des Künstleratelierhauses sowie in jeweils einem Winkel bis zu 90° zu dieser Fassade), ist die Verwendung von stark gerichtet reflektierenden Materialien nicht zulässig. Der Reflexionsgrad bei Verglasungen darf nicht mehr als 15 % betragen.

Für die Anordnung, die Konstruktion und die verwendeten Materialien bzw. Oberflächen der Fassaden ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Lichtmenge von gerichteten Reflexionen des Sonnenlichts (100 % Reflexion), die auf Fenster in der Nordfassade des Künstleratelierhauses treffen, max. 15 % beträgt.

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Flughafens
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz innerhalb des Anflugsektors der Start- und Landebahn 15/33.
Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt 68,9 m ü. NN.

III. Hinweise

Archäologische Bodenfunde
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) hingewiesen.

Bepflanzungen
Alle Begrünungsmaßnahmen sind mit der Stadt Düsseldorf, Untere Landschaftsbehörde, Garten-, Friedhofs- und Forstamt abzustimmen.

IV. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien-, Durchführungs- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben.
Betroffen ist der "Fluchtlinienplan Nr. 5379/03" von 1888.

Gemarkung Derendorf
Flur 6

Gemarkung Derendorf
Flur 7

Gemarkung Golzheim
Flur 1

Klever Straße
Emmericher Straße
Kaiserswerther Straße
Cordobastraße
Fischerstraße
Kurt-Baurichter-Straße
Sittarder Straße

ehemaliger Friedhof
Golzheim
öffentlicher historischer Park

Zu- und Ausfahrt
GFL2
Friedhofs-eingang
Hinweis:
Rampenanlage
TG-Zufahrt
Gebäudevorfahrt
GFL1
U-Bahn Ausgang
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
GEe VII
GRZ 0,7
GF max. 18.000 m²
GH max. 63,6 m ü. NN
geplanter Friedhofs-eingang
Künstleratelierhaus
TG-Anbindung an Bestand auf der -2 Ebene
Kindertagesstätte
St.Adolfus

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

Düsseldorf, den 17.03.2008
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Kataster-amt
Im Auftrag

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Oktober 2005

Kreisgrenze(Stadtgrenze), Gemarkungsgrenze, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Gebäudegrenze, Mauer,Zaun,Bordkante usw., Bundesstraße mit Nummer B 326, Landstraße mit Nummer L 228, Kreisstraße mit Nummer K 7, Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer, Wirtschafts-u.Industrie-gebäude, Garage G, Arkade, Durchfahrt, offene Halle, Baum, Geländehöhe in m über NN

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Baulinie, Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung unterschiedlicher Unternutzung
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden

ART DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132)
Kleinsiedlungsgebiet WS, reines Wohngebiet WR, allgemeines Wohngebiet WA, besonderes Wohngebiet WB, Dorfgebiet MD, Mischgebiet MI, Kerngebiet MK, Gewerbegebiet GE, Industriegebiet GI, Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG
Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze z.B. III; zwingend z.B. III
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Festsetzung gem. § 19 (4) BauNVO z.B. ×(0,93)
Geschoßflächenzahl z.B. 1,0
GF max. maximale Geschossfläche
maximale Gebäudehöhe in m über NN z.B. GH max 59,7

BAUWEISE
offene Bauweise o, geschlossene Bauweise g, abweichende Bauweise ä
nur Einzelhäuser zulässig E
nur Doppelhäuser zulässig D
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
nur Hausgruppen zulässig H

SONSTIGES
Flächen für Stellplätze Garagen mit ihren Einfahrten z.B
Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Anlagen
Fläche für Rampenanlage und Gebäudevorfahrten
Oberkante über festgesetzte Mindesthöhe z.B. ×36,5 in m über NN
Lichte Höhe z.B. LH ≥ 5,0m
Firstrichtung, Satteldach SD
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 (2) BauGB) GF
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 (2) BauGB) GFL
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Arkade,Durchfahrt u.ä.
Überbaut
Nachrichtlich übernommen: vorh. Ver-u.Entsorgungs-leitungen wie beschriftet; ggf. mit Schutzstreifen z.B. FG=Ferngasleitung
Ein- und Ausfahrtsbereich
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Nr. 7.2 der textlichen Festsetzung z.B. A3
zu erhaltender Baumstandort
Gebäudefronten mit Lärmschutz gemäß Nr.6.2 der textl.Festsetzung L1, L2 usw. = Nummerierung der einzelnen Gebäudeabschnitte L1 L2

Angefertigt: Düsseldorf, den 23.05.2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung:
Dipl.-Ing. Gerd-Joachim Lohse
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 28.11.2006 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 24.05.2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Die aufgrund des Beschlusses des Ratsausschusses für Planung und Stadtentwicklung der Stadt vom 29.11.2006 nach § 3 (1) BauGB durchzuführende Öffentlichkeits-beteiligung erfolgte am 24.01.2007
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 24.05.2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 23.05.2007 dem Entwurf und seiner Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 24.05.2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 24 vom 28.05.2007 bis einschließlich 06.02.2007 in der Zeit vom 05.06.2007 öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 09.02.2007
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am den roten Änderungen und Ergänzungen und der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. in der Zeit vom bis einschließlich bezüglich/ aufgrund der roten Änderungen und Ergänzungen öffentlich ausgelegen.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der roten Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 06.03.2008
Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates vom 06.03.2008 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind ortsüblich bekanntmachungsanordnung vom 02.05.05 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 21 vom 15.03.2008 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.
61/12-B-5478/063
Düsseldorf, den 17.03.2008
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5478/063

Erweiterung ERGO-Standort westlich Fischertraße

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 m