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 Planzeichenverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (PlanzV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).
Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Unzulässig sind:
- die der Versorgung dienenden Läden
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen des Kraftfahrzeuggewerbes
- 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 Hochschulein-richtung dienen

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

2. Bauweise 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 überhaupten Computerräumen des Sondergebietes FH orientiert sind, um das 0,7 fache ihrer Höhe zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Technikaufbauten oberhalb der jeweiligen Außenwände der Gebäude, die orientiert sind zu den Öffentlichen Verkehrsflächen und zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Rather Straße 1-21. Diese sind um das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der Aufbauten darf 25% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Rege-lung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

In der unbebauten Hecke, die südlich der denkmalgeschützten Großvieh-halle bepflanzt 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 Rather Straße und entlang der Planstraße A eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

Im Wohngebiet WA 2 ist entlang der Planstraße A eine durch-gehend 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 Rather Straße eine durch-gehend geschlossene Bebauung zu errichten.

5. Überdachte und nicht überdachte Garagenzufahrten (§ 23 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können aus-nahmsweise
- überdachte Hauseingänge
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleinkraftanlagen sowie Multiantennenplätze oder ähnliche Ein-richtungen zur Unterbringung von Reststoffen und
- unterirdische Gebäude

zugelassen werden.

Von den festgesetzten Baulinien kann bis zu einem Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes um maximal 1,0 m zurück gegrungen werden.

6. Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GF_1 und GF_2 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 von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schraffurschraffur (///) gekennzeichneten Dauerzonen oder Dau-linien, 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 Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 LVo.m. § 40 DauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß der in nachstehender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgetragenen Lärmpegelbereichen nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz geführt werden.

a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,ges}$) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgebl. Außenlärmpegel dB(A)	I. lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils Wohnräume	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils Büroräume
L 1 - L 2	71 - 76	V	40	40
L 2 - L 3	66 - 70	IV	40	35
L 4 - L 5	66 - 70	IV	40	35
L 5 - L 6	71 - 75	V	45	40
L 6 - L 7	76 - 80	VI	50	45
L 7 - L 8	71 - 75	V	45	40
L 8 - L 9	66 - 70	IV	40	35
L 10 - L 11	66 - 70	IV	40	35
L 11 - L 12	71 - 75	V	45	40
L 12 - L 13	66 - 70	IV	40	35
L 14 - L 15	66 - 70	IV	40	35
L 16 - L 17	66 - 70	IV	40	35
L 17 - L 18	66 - 70	IV	40	35
L 19 - L 20	66 - 70	IV	40	35
L 20 - L 21	71 - 75	V	45	40
L 22 - L 23	66 - 70	IV	40	35
L 24 - L 25	66 - 70	IV	40	35
L 25 - L 26	71 - 75	V	45	40
L 26 - L 27	66 - 70	IV	40	35
L 28 - L 29	66 - 70	IV	40	35
L 30 - L 31	66 - 70	IV	40	35
L 32 - L 33	66 - 70	IV	40	35
L 34 - L 35	66 - 70	IV	40	35
L 36 - L 37	66 - 70	IV	40	35
L 38 - L 39	66 - 70	IV	40	35
L 39 - L 40	71 - 75	V	40	40
L 1 - L 41	66 - 70	IV	40	35
L 41 - L 42	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.)

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II (maßgebl. Außenlärmpegel 61-65 dB(A), erf. $R'_{w,res}$ Büroräume 30 dB, erf. $R'_{w,res}$ Wohnräume 35 dB).

c) Bei Außenhaltsräumen (auch in Kinderlagerstätten), die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung gemäß Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gemäß Lärmpegelbereich III 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.

d) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind die Außenhaltsräume abgewandt von der Rather Straße zu orientieren. In dem Kaugrenz ma. 2 sind die Aufenthaltsräume abgewandt von der Bahntrasse und abgewandt von der Planstraße F zu orientieren. Offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sind in diesen Baugebieten nur zulässig, wenn der Lärmpegel an diesen Fenstern nachweis in 1 dem anerkannter Weise nenaut ist oder Doppelfassaden oder lärmgeschützte Grundrisse (z. B. durch eine vorgelagerte Laubengangerschließung, Wintergärten oder Verzicht auf Aufenthaltsräume mit Fenstern) verwendet werden.

e) Sie können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sowohl durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

f) Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lärm (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2005, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu bezieten bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend noch absorbierend (schallabsorption DLa > 8 dB) und schallstimmend (Schalldämmung DLR > 24 dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, sowohl durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die immissionsrichtwerte 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 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 Geruchsimmi

7.3.1 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, Öffnungen Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

7.3.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung 7.3.1 zugelassen werden, sowohl durch Vorlage eines qualifizierten und prüffähigen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen oder dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen vermieden werden.

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

8.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind die nicht überbaubaren und nicht die Erschließung dienenden Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. Je 200 m² dieser begrünten Flächen ist mindestens 1 mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

8.2 Begrünung 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.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche eine zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die anzrenzende öffentliche Grünfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) mit einem mittig gefüllten Kronendurchmesser von 1,20 m Höhe und einer Höhe der Hecke von 1,20 m bis 1,60 m anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße B und Planstraße G eine zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) anzupflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Sondergebiet ist eine zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die anzrenzende öffentliche Grünfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) anzupflanzen. Östlich anzupflanzen an die Flächen mit Pflanzgebot sind im SO FH - zusätzlich zu den Baumpflanzungen der Festsetzung 8.2 mindestens 10 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche in der unbenannten Verkehrsfläche zwischen der Planstraße E und der östlich angrenzenden Entsorgungsstelle ist ein Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m bezogen auf die anzrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße F und Begrünung mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Amerikanischer Bergrebe, Wilder Wein) vorzusehen.

8.4 Tiefgaragenbegrünungen
Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche herzustellen aus einer 80 cm starken Bodenschutzstruktur mit einer Drainschicht hergestellt aufzubauen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen ist die Stärke der Boden substratschicht auf mindestens 120 cm (incl. Drainschicht) zu erhöhen; das Baumvorzellenvolumen muss mind. 30 cbm je Baumstandort betragen. Die Tiefgaragenoberfläche muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

8.5 Dachbegrünungen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsaufschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Die Dachbegrünungen entsprechen der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgestellte Photovoltaikanlagen.

9. Gestaltung baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

9.1 Dachneigung
Im Wohngebiet WA 1 und WA 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad bis maximal 48 Grad auszuführen.

9.2 Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten
Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch anzupassen an die Fassadenausführung des Gebäudes zu verkleiden.

9.3 Einfriedungen
In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 sind Einfriedungen aus Stabgitterzäunen entlang der Verkehrsflächen innerhalb einer lebende zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) vorzusehen. Die Höhe des Stabgitterzaunes wird auf 1,20 m festgesetzt, bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

9.4 Müllbereitstellplätze
Müllbereitstellplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen sind in die Gebäude bzw. in die Tiefgaragen zu integrieren.
Hiervon 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 Rather Straße angrenzenden, darunterliegenden 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 0,60 m und nur unterhalb der Brüstung des 1.Obergeschosses zulässig. Pro Hauseingang zum öffentlichen Raum darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen maximal 0,5 m² betragen. Leuchtschriften sind mit einer maximalen Buchstaben höhe von 0,40 m zulässig.

Nicht zulässig sind:
- Blinklichtanlagen
- Wechsellichtanlagen
- Lauflichtanlagen
- Selbstleuchtende Hochtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Wechselanlagen ähnlicher Dauer mit einer Wirkung wie Leuchtschriften
- Projektionen und Monitore Art
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wechselanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.

In dem Sondergebiet sind keine Werbeanlagen zulässig. Ausgenommen sind sind fachhochschulbezogene Hinweis- und Informationstafeln bzw. -fahnen.

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

1. Fluglärmschutz
Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes 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 Baukrantagen, liegt laut Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 54,0 m ü. NN.

Das Gebiet liegt im Anflugsektorbereich nach § 18a LuftVG der Bundeswehr mit Verkehrsbeschränkungen Hinweis auf Bauwerke, die eine Höhe von 77,0 m ü. NN überschreiten, sind über die Luftfahrtbehörde (bei der Bezirksregierung Düsseldorf) der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vorzulegen.

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

III. Hinweise

Altlastenverdacht
Die Tiefe der Abetandflächen beträgt in den festgesetzten Sondergebieten gemäß DauO NW zur rückwärtigen Grundstücksgrenze an der Rather Straße 0,0 m, zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 0,4 m. Innerhalb der Sondergebiete gilt für die von den Grundstücksgrenzen und Verkehrs- bzw. Grünflächen angewandten Abstandsflächen ein Kabbor von 0,4.

Archäologische Bodenfunde
Im Planbereich muss mit archäologischen Bodenfunden und Befunden gerechnet werden. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 von § 9 Denkmalerhaltungsgesetz (DSchG NRW) wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

Kampfmittel
Im Plangebiet muss mit Funden von Gegenständen, die Kampfmittel sein, Kampfmittelrückstände sein können, gerechnet werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, bei grundsätzlich alle Stahlmittelbestandteilen durchrammen.

Begrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen und Dachbegrünung sind gemäß der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen herkommen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V., Bonn).
Die Auflanzung von Bäumen ist gemäß der FLL-Richtlinie für Baumpflanzungen Ausgabe 2010 anzuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V., Bonn).

IV. Bisher gültiges Planungsrecht (räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht) (§ 1 Abs. 3 BauGB)

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

Fluchtlinienpläne Nr.: 5479/16, 5579/21 und 5679/04
Bebauungspläne Nr.: 5679/42, 5679/43

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Inhalt/Art des Planverfahrens.

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

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte und Angaben aus dem Kataster
Stand der Planunterlage: Februar 2009 Lagestatus: Nate 77

Kreisgrenze (Rheinkreise) — Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Wasser Zaun, Bordkante usw.
Standortstelle mit Nummer
Landstraße mit Nummer
Kreisstraße mit Nummer
Wirtschafts- und Industriegebäude
Garage
Anlaufe, Durchfahrt, offene Halle
Mauer
Örtliche Höhen über NN

BEGRENZUNGSLINIEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise innerhalb eines Baugebietes
Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Kleinsiedlungsgebiete WS
reine Wohngebiete WR
allgemeine Wohngebiete WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiete MD
Mischgebiete MI
Kerngebiete MK
Gewerbegebiete GE
Industriegebiete GI
Sondergebiet SO

MASS DER BAUL. NUTZUNG
gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132)
Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. III
zwingend z.B. III
Mindest- und Höchstmaß z.B. II - III
Grundflächenzahl z.B. 0,4
Geschoßflächenzahl z.B. (0,8)
Baumassenzahl z.B. [8,0]
Gebäudehöhe GH
Wandhöhe | bezogen auf Firsthöhe | NN WH FH

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

SONSTIGES
Flächen für oberirdische Stellplätze (St) Garagen (Ga) Tiefgaragen (Tiefgaragenzufahrten / Garagenzufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschriftung
als Parkplatz vorgesehen Pp
Garagengemeinschaften GG
Oberkante Ober OK
Unterkante Unter UK
Straßenhöhe über NN
z.B. Ga
Fahrtrichtung
Satteldach SD
Flachdach FD
Dachneigung Du.
mindestens mindest.
Einfahrtsbereichen geg. mit Höhenangabe (§ 86 BauO NRW)
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
bei schmalen Flächen
Arkaden, Durchfahrt usw. Überhaus
Lichte Höhe
Nachrichtlich übernommen: verb. für und Entsorgung leitungen wie beschriftet; geg. mit Schutzbereiten z.B. FG = Ferngasleitung
überirdisch
unterirdisch
zu erhaltende Bäume
Einzelanlagen (außerzeitiges Rather Straßenbahn) mit Lärmschutzwand unzulässig
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Straßen an die Straßenbahnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gebäudeseiten mit Lärmschutz, gem. Nr. 7.1 der textlichen Festsetzung
Fläche = Begrenzung abweichender Gebäudeabstandsfläche gegen den Grünzugsplatz
Hinweis: Polter
Hinweis: mögliche Straßenbahnen
Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 7.7 der textlichen Festsetzung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Stabgitterzaun H = 1,80m, eingrünt
Hainbuchenhecke

Angefertigt: Düsseldorf, den 19.05.2010
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.03.2006 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die aufgrund des Beschlusses des Rats durchzuführende Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 24.03.2008.

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 19.03.2009 die Auslegung eines Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Dieser Plan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 43 vom 22.08.2009 in der Zeit vom 31.08.2009 bis einschließlich 30.09.2009 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat diesen Plan einschließlich der 1. Änderungen und Ergänzungen gemäß § 10 (1) BauGB heute als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Liegenschaftsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 20.05.2010 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 20.05.2010 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 20.05.2010 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 20.09.2010 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 20.09.2010 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 30.09.2010 — Der Oberbürgermeister

61/12 - B - 5579/062 Düsseldorf, den 24.01.2011 — Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Beschluss des Rates vom 30.09.2010 und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sind in Bekanntmachungsfassung vom 14.01.2011 im Düsseldorfer Amtsblatt Nr. 3 vom 22.01.2011 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden.

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5579/062

FH Campus Schlachthof- / Schlösser-Areal

Maßstab 1:1000
0 10 20 30 40 50 60
Meter