

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Hochschule

Das Sondergebiet Hochschule dient vorwiegend den Zwecken der Forschung und Lehre. Im Teilbereich 3 des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

Sondergebiet Hochschule / Teilbereich 3:

1. Studentische Wohneinrichtungen
2. Büro- und Verwaltungsgebäude, die den Hochschuleinrichtungen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen dienen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Sonstige Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gastronomieeinrichtungen

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)

Im Fall baulicher Erweiterungen der ehemaligen Markscheidervilla ist eine Überschreitung der Baugrenzen der Villa ausnahmsweise zulässig, wenn das architektonische Erscheinungsbild der Villa nicht beeinträchtigt wird und der städtebauliche Kontext gewahrt bleibt.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten erforderlich, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bau-Schalldämmmaße Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume u.ä.	Bau-Schalldämmmaße für Büroräume* u.ä.
		<u>Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB</u>	
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Änderung zum Satzungsbeschluss:

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- zur Nachtzeit ist in Schlaf- und Übernachtungsräumen durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen die ausreichende Belüftung der betroffenen Räume sicher zu stellen.

Klima- und Lüftungstechnische Anlagen sind schalltechnisch so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 10 dB(A) zum Tages- und Nachtzeitraum unterschreiten.

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dazu ist ein flachgründiger Bodenauftrag aufzubringen und eine geeignete Gras- und Staudenvegetation anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Neu anzulegende Wege und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist ein 7,5 m breiter Grünstreifen mit einem 3 m breiten Fußgängerweg anzulegen. Entlang des Weges ist eine Baumreihe aus standortgerechten Bäumen (Stammumfang 18-20 cm) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 7,5 m zu pflanzen. Die Baumreihe ist mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

4. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens neun standortgerechte Bäume (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 7,5 m zu pflanzen.
5. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet ist mit Ausnahme der für Zuwegungen und Zufahrten vorgesehenen Flächen ein Kräuterrasen anzulegen. Es ist eine regional zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden. Auf einer Teilfläche in einer Größe von 800 m² ist eine Wildblumenwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die als Kräuterrasen gestalteten Flächen sind drei Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Wildblumenwiesen sind nach Beendigung der Blüte im Winter zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NRW)

Mit Ausnahme von Bestandsgebäuden sind für die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Flachdächer zulässig.