

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 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 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 dienende 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 Hochschuleinrichtung dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Hochschulbereiches dienen**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, 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 Campusflächen 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 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 Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung ausgenommen.

In der überbaubaren Fläche, die südlich der denkmalgeschützten 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 Rather 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 Rather Straße eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauN-VO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise

- überdachte Hauseingänge
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, jedoch keine Anlagen für Kleintierhaltung sowie Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtungen 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-gesprungen werden.

6. **Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit GF₁ und GF₂ 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)**

- 7.1 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 26.10.1990) festgesetzt, 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 nachzuweisen. Der Nachweis ist nach DIN 4109 zu führen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer / eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

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

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgebli. Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Wohnräume	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Büroräume
L 1 – L 2	71 – 75	V	45	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
L10 – L11	66 – 70	IV	40	35
L11 – L12	71 – 75	V	45	40
L12 – L13	66 – 70	IV	40	35
L14 – L15	66 – 70	IV	40	35
L16 – L17	66 – 70	IV	40	35
L17 – L18	66 – 70	IV	40	35
L19 – L20	66 – 70	IV	40	35
L20 – L21	71 – 75	V	45	40
L22 – L23	66 – 70	IV	40	35
L24 – L25	66 – 70	IV	40	35
L25 – L22	71 – 75	V	45	40
L26 – L27	66 – 70	IV	40	35
L28 – L29	66 – 70	IV	40	35
L30 – L31	66 – 70	IV	40	35
L32 – L33	66 – 70	IV	40	35
L34 – L35	66 – 70	IV	40	35
L36 – L37	66 - 70	IV	40	35
L38 – L39	66 – 70	IV	40	35
L39 – L32	71 – 75	V	45	40
L 1 – L40	66 - 70	IV	40	35
L41 – L42	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 III (maßgeb. Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. $R'_{w, res}$ Büroräume 30 dB, erf. $R'_{w, res}$ Wohnräume 35 dB).**
- c) **Bei Aufenthaltsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich Lärmpegelbereich IV und bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer/gleich 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.**
- d) **In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sind die Aufenthaltsräume abgewandt von der Rather Straße zu orientieren. In dem Baugebiet WA 3 sind die Aufenthaltsräume abgewandt von der Bahntrasse und abgewandt von der Planstraße F zu orientieren. Öffnbare 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 Laubengangschließung, 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 einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 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 hoch absorbierend (Schallabsorption $DLa > 8$ dB) und schalldämmend (Schalldämmung $DLR > 24$ dB) ausgeführt werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit 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 auf-stehenden 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 Gewerbelärm**
- 7.3.1 In den Baugebieten WA1, WA 2 und WA 3 sind an Fassaden, die entlang und parallel zu den durch Schraffur (I I I I) gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, öffnbare 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 Belästigungen vermieden werden.**

8. Bepflanzungen

(§ 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 WA1 bis WA5 sind die nicht überbauten und nicht der 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 WA2 und WA5 ist entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche eine zweireihige Hainbuchenhecke (Pflanzqualität 2 x verpflanzte Heister mit Ballen, Höhe 125/150 cm bezogen auf die angrenzende öffentliche Grünfläche, 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 Allgemeinen Wohngebiet WA4 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 angrenzende öffentliche nicht überbaute Fläche, mindestens 5 Pflanzen je laufenden Meter) anzupflanzen. Östlich angrenzend an die Flächen mit Pflanzgebot sind im SO FH - zusätzlich zu den Baumpflanzungen der Festsetzung 8.2 - mindestens 10 mittelgroß-kronige 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 Begrünung mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Anemonen-Bergrebe, Wilder Wein) vorzusehen.

8.4 Tiefgaragenbegrünungen

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (incl. Drainschicht) zu erhöhen; das durch-wurzelbare Substratvolumen muss mind. 30 cbm je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat 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 Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss 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 aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

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, Fahrstuhlüberfahrten

Technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung 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 lebenden zweireihigen 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 wird auf 1,20 m festgesetzt, bezogen auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

9.4 Müllsammelplätze

Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtung 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 Rother 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 Hauseingang 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:

- **Blinklichtanlagen**
- **Wechsellichtanlagen**
- **Lauflichtanlagen**
- **Selbstleuchtende Flachtransparente, hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften**
- **Projektoren und Monitore aller Art**
- **angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und Kombinationen solcher Anlagen.**

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

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

1. Flugsicherung

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, dies betrifft auch Bauhilfsanlagen, liegt laut Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 94,0m ü. NN.

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

2. Denkmalschutz

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude sowie die Mauer im Plangebiet 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 Grundstücksgrenze an der Rather 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 abgewandeten Abstandflächen 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 Kanalnetz einzuleiten.

Kampfmittel

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

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 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 Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die

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