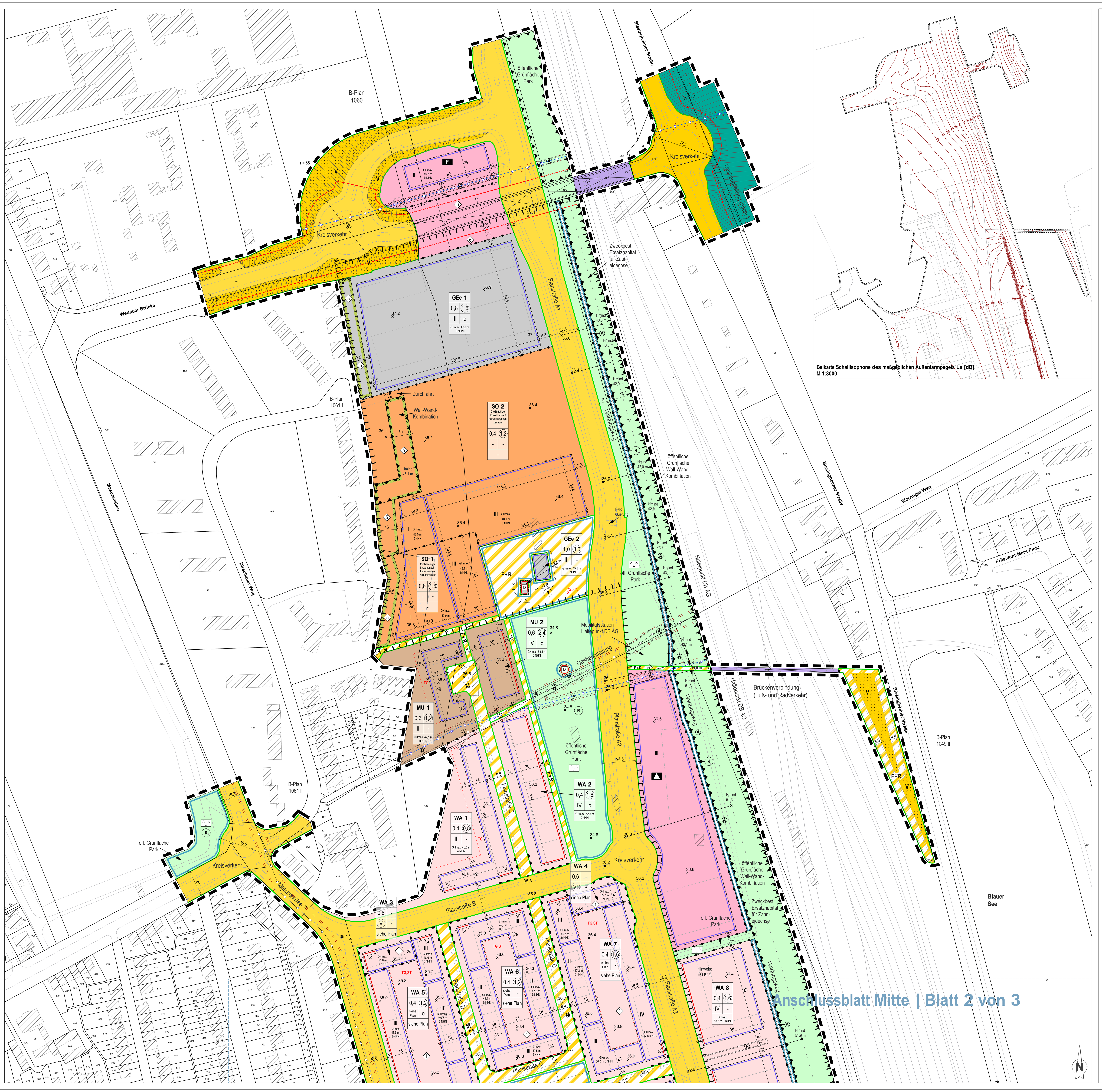


Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
SO	sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse maximal
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GHmax 46,7 ü NHN	Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel), als maximale Höhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Umgrenzung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Umgrenzung
ST, CA, GA	Stellplätze, Carports, Garagen (oberirdisch)
TG	Tiefgaragen (unterirdisch)

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Fläche für Gemeinbedarf
	Schule
F	Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
M	- Mischverkehrsfläche
F+R	- Fuß- und Radweg
	- Fußgängerbereich
V	Verkehrsbegleitgrün als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen (TG)
	Brücke

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Abwasser

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Gasfern- oder Gashauptleitung, unterirdisch, inklusive Schutzstreifen ohne bauliche Anlagen (siehe innere Linie) und Schutzstreifen ohne Baumpflanzungen (siehe äußere Linie)
	Hauptwasserleitung unterirdisch inklusive Schutzstreifen ohne bauliche Anlagen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche / private Grünfläche mit jeweiliger Zweckbestimmung
	Parkanlage (öffentlich)
	Sportplatz (öffentlich)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Fläche für die Wasserwirtschaft, einschließlich Gewässer (nachrichtlich gem. § 31 WHG)
R	Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

	Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen

ABCD	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Teilflächenfreistellung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
	Sichtschutzwand (SSW)
	Lärmschutzwand (LSW)
65	Schallisophone des maßgebl. Außenlärmpegels La [dB] nach DIN 4109-2 (2018-01)
36,5 ×	geplante Geländehöhe in Metern des durch Abgrabungen und Aufschüttungen veränderten Geländeniveaus über NHN
Hmind 51,4 ×	Mindesthöhe in Metern von Lärmschutzwand oder Wall-Wand-Konstruktion über NHN
	Wechsel zwischen unterschiedlich festgesetzten Mindesthöhen

Nachrichtliche Übernahmen

D	Baudenkmäler (eingetr. / vorläufig gesichert, § 9 Abs. 6 BauGB)
	gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz(AEG) planfestg. Bahnfläche
	Anbauverbotszone gem. §§ 25 u. 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)
	Gasfern- oder Gashauptleitung, unterirdisch, inklusive Schutzstreifen ohne bauliche Anlagen

Sonstige Darstellungen zu Bestand und Planung

	Gebäude (Bestand)
	Flurstücke (Bestand)
118	Flurstücksnummer (Bestand)
	Straßen / Wege / Uferkanten / Gleise (Bestand)
	städtebaul. Entwurf, Wege in öffentlichen Grünflächen (Planung)
10,5	Maßzahl in Metern (Planung)
	Böschung (Planung)
(35,1) ×	zukünftige Geländehöhe in m ü NHN als Hinweis

WA 8		Art der baulichen Nutzung	
0,4	(1,6)	GRZ	GFZ
IV	o	Vollgeschosse max./ zwingend	Bauweise
GHmax. 53,5 m ü NHN		max. Höhe der baulichen Anlagen in Metern ü NHN	

II Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 9 sowie § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Die weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung in den Urbanen Gebieten (MU)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 bis 9 sowie § 6a BauNVO)

2.1 In den MU 1 - 5 sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und jeglicher Form der Wohnungsprostitution,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 Unzulässig sind folgende unter § 6a Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.3 In den MU 1 und 2 sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

2.4 In den MU 3, 4 und 5 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

3 Art der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 2 (GEe 1 und GEe 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)

3.1 In den GEe 1 und 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

3.2 In den GEe 1 und 2 sind, soweit Ziff. 3.1 erfüllt ist, gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 BauNVO sind in den GEe 1 und 2 keine Tankstellen sowie keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

3.4 Zulässig sind Verkaufsstellen des Annexhandels, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem vor Ort produzierenden Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche ihm gegenüber untergeordnet in der Geschossfläche ist. Die Verkaufsstellen sind dabei nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig.

3.5 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Art der baulichen Nutzung in den sonstigen Sondergebieten (SO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

4.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

4.2 Im SO 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² und dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (gemäß dem vom Stadtrat am 06.12.2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg inkl. der "Duisburger Sortimentsliste" (siehe auch Anhang der Begründung)) zulässig.

4.3 Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird im SO 1 in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Einschränkungen zulässig.

4.4 Das sonstige Sondergebiet SO 2 wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

4.5 Im SO 2 ist ein „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungszentrum“ zulässig. Das Nahversorgungszentrum besteht aus den folgenden Teileinrichtungen:

a) Ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche,
b) ein Lebensmittelmarkt (Biomarkt) mit maximal 600 m² Verkaufsfläche,
c) ein Getränkemarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche,
d) ein Laden für Feinkost / Obst- und Gemüse mit maximal 100 m² Verkaufsfläche,
e) ein Laden für Tabak- und Schreibwaren mit maximal 100 m² Verkaufsfläche,
f) ein Blumenladen mit maximal 100 m² Verkaufsfläche,
g) ein Laden für das Lebensmittelhandwerk mit maximal 100 m² Verkaufsfläche,
h) Geschäft für Textilwaren mit maximal 200 m² Verkaufsfläche.

4.6 Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird im SO 2 in der Summe auf maximal 12,6 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche, der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 6,6 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Randsortimente sind ohne Einschränkungen zulässig.

4.7 Im SO 1 und SO 2 sind folgende, den großflächigen Einzelhandel ergänzende Nutzungen zulässig:

a) Dienstleistungsbetriebe,
b) Schank- und Speisewirtschaften.

4.8 Im SO 1 und SO 2 sind folgende, den Großflächigen Einzelhandel ergänzende Nutzungen ausschließlich ab dem ersten Obergeschoss zulässig:

c) Einrichtungen und Betriebe für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e) Parken,
f) Räume und Anlagen für Freie Berufe.

5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 21a, 22, 23 BauNVO)

5.1 Beträgt die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 14,0 m oder weniger als 14,0 m, ist eine Überschreitung der von der jeweils erschließenden Verkehrsfläche aus gesehenen rückwärtigen Baugrenzen um maximal 2,0 m für den Bau von Balkonen zulässig.

5.2 In den mit Raute ⟨1⟩ gekennzeichneten WA 5, 6 und 7 ist zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen sowie der dazugehörenden Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 zulässig.

5.3 Im SO 2 ist gemäß § 19 Abs. 4, S. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis maximal 0,8 zulässig.

5.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Alle Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) dürfen mehr als 10 % der Dachflächen einnehmen.

6 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig.

6.2 Hiervon abweichend sind im SO 1 und SO 2 Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Tiefgaragen (TGa) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der speziell festgesetzten Flächen zulässig.

6.4 Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

6.5 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) sind keine Stellplätze, Carports und Garagen und keine sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig.

6.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Nebenanlagen nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig.

6.7 Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten dient der gärtnerischen Nutzung und zum vorübergehenden Aufenthalt. Zulässig ist innerhalb des jeweiligen privaten Erholungsgartens eine bauliche Anlage einschließlich Freisitz und überdachte Terrasse, die eine Grundfläche von 30 m² insgesamt nicht überschreitet und die der v. g. Zweckbestimmung dient. Weitere bauliche Anlagen wie Gerätehäuser oder Geräteschuppen sind nicht zulässig.

7.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind in den einzelnen privaten Erholungsgärten unzulässig. Innerhalb der Fläche private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten sind die notwendigen Stellplätze für die private Grünfläche - Erholungsgärten außerhalb der einzelnen privaten Erholungsfläche als Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

7.3 Die als "Gemeinschaftsanlage" bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten dient den Nutzern der Erholungsgärten zum gemeinsamen Aufenthalt.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich i. S. d. § 9 Abs. 1a BauGB
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Der Bruchgraben ist offen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Gewässers ist beidseitig des Gewässerlaufs (ab Mittelwasserlinie) ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 31 LWG vorzusehen. Der Gewässerlauf ist naturnah zu entwickeln.

8.2 Private Stellplätze samt ihrer Zufahrten sowie Garagenzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.

8.3 In den MU, GEe, SO sowie bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Belastungsflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Den Ver- und Entsorgungsträgern sowie den Unternehmen der Telekommunikationsbranche wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

9.2 Den Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften der jeweils an die Belastungsflächen angrenzenden Grundstücke wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

9.3 Der Deutschen Bahn AG sowie den Tochtergesellschaften der Deutschen Bahn AG wird das Recht eingeräumt, die mit (C) gekennzeichneten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

9.4 Die mit (D) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

10.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

10.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	L_a - 25
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	L_a - 30
Für Büroräume und Ähnliches	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

10.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

10.4 Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

10.5 Im Bereich der mit ⟨2⟩ gekennzeichneten Gebäudefassaden sind oberhalb des dritten Vollgeschosses in Staffelgeschossen durch nicht öffenbare Fenster oder durch andere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass kein maßgeblicher Immissionsort im Sinne der Nummer 1.2 des Anhanges der 18. BImSchV in der Fassung vom 01.06.2017 entsteht, an dem die zulässigen Immissionsrichtwerte nach § 2 Absatz (2) Punkt 3 der 18. BImSchV am Tag oder in der Nacht überschritten werden.

10.6 Im Bereich der mit ⟨3⟩ gekennzeichneten Gebäudefassaden sind ab dem sechsten Vollgeschoss (VG VI) keine Wohn- und Schlafräume zulässig.

10.7 Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags L_r > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung baulicher und/ oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L_r von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

10.8 In der mit Raute ⟨4⟩ gekennzeichneten Fläche innerhalb des WA 11 sind zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen Außenwohnbereiche (wie z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) und an den zur maßgeblichen Lärmquelle zugewandten Fassaden zu schutzbedürftigen Räumen öffenbare Fenster nicht zulässig.

Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass auf Grund von Abschirmungen und dergleichen dauerhaft sichergestellt wird, dass an den Fassaden in der mit Raute ⟨4⟩ gekennzeichneten Fläche die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) und der Maximalpegel von 85 dB(A) am Tag für Allgemeine Wohngebiete für gewerbliche Schallimmissionen nicht überschritten werden, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.

11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

11.1 In den Baugebieten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Die Dachflächen von Gebäuden - dies gilt auch für Garagen und Carports - mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis zu 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 8 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

11.3 Die Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten wie Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung sowie von Terrassen angrenzender Wohnungen zu begrünen. Die unterbauten Flächen müssen mit einer mindestens 60 cm dicken Erd- oder Substratschicht überdeckt sein. Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer Größe von 25 m² pro Einzelbaum vorzusehen.

11.4 Je vier Stellplätze ist ein breitkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² betragen. Pflanzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen. Die Pflanzflächen sind mit einem Hochbord einzufassen.

11.5 Auf den mit ⟨5⟩ gekennzeichneten Flächen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und nach einem Abgang gleichwertig zu ersetzen.

11.6 Die offenen Mulden für die Regenwasserableitung sind mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen zu begrünen.

12. Aufschiebend bedingte Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

12.1 In der mit der Signatur ⊥⊥⊥ festgesetzten Teilfläche wird mit dem formellen Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) die festgesetzte Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

12.2 Vor einer Innutzungnahme der Wohngebäude ist der Schallschutzwall inklusive der Schallschutzwand mit den festgesetzten Mindesthöhen zu errichten.

12.3 Die mit ⟨6⟩ gekennzeichnete südliche Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" kann bis zum Baubeginn einer bau- und / oder fachrechtlich genehmigten Ersatzbaumaßnahme (Errichtung eines Erdwalls) für das heutige Brückenbauwerk als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden.

13. Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

13.1 Die im Plan eingetragenen Höhenpunkte setzen die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten neuen maximalen Oberkanten der Geländehöhen fest. Bautechnisch erforderliche Abweichungen bis max. 0,8 m sind zulässig.

13.2 Die neuen Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

III Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen

1.1 Zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen sind Hecken von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten von maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.

1.2 Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

1.3 Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden privaten Grundstücke sind mit Hecken von mindestens 1,5 m Höhe einzufrieden. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind keine Gartentore zur öffentlichen Grünfläche und keine Nebenanlagen entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Grünflächen zulässig.

1.4 Der bei der Errichtung von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltende Abstandsstreifen von 1,0 m ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten

2 Müllbehälter
Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen in den Baugebieten sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

3 Vorgärten
Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der Fassade der jeweils straßenzugewandten KFZ-Erschließung und der Straßenbegrenzungslinie.

3.1 Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garage und Carport, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 60 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation anzulegen.

4 Dachgestaltung und -neigung

4.1 Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15 Grad.

4.2 Mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen, Antennen, Aufzugs- sowie Lüftungsschächten und anderen technischen Aufbauten sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.

5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

5.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Fliegende Bauten und Werbeanlagen

6.1 In den SO 1 und SO 2 ist innerhalb der Flächen für Stellplätze eine mobile Verkaufseinrichtung (Fliegende Bauten) mit einer Grundfläche von bis zu maximal 10 m² zulässig.

6.2 Im Plangebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe mit einer maximalen Größe von 0,8 m x 1,2 m oder 0,5 x 1,5 m und als Stele in der straßenzugewandten Freifläche zulässig.

6.3 Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig.

6.4 Im SO 2 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 48,4 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Werbefläche von bis zu maximal 2 m x 4 m zulässig.

IV Hinweise

1 Bodendenkmäler
Es sind urgeschichtliche Funde bekannt. Bei einer zukünftigen Bebauung ist zu erwarten, dass archäologische Funde wie Keramik- und Glasscherben, Steinartefakte, aber auch Bodenverfärbungen aufgedeckt werden. Diese sind nach §§ 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu melden.

2 Pflanzmaßnahmen
Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18916 zu berücksichtigen.

3 Belange der Luftfahrt
Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 22,5 m ü. Grund (rd. 59,5 m ü NHN) sind die Belange der Luftfahrt ggf. betroffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Deutsche Flugsicherungs GmbH zu beteiligen.

4 Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

5 Rückstauebene
Bei der Grundstücksentwässerung ist die Rückstauebene gemäß § 8 (5) Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal gesichert werden.

6 Technische Infrastruktur
Bei allen weiteren Planungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind Leitungsträger sowie die Deutsche Bahn zu beteiligen. Die Schutzanweisungen der Leitungsträger und der Deutschen Bahn sind zu beachten.

7 Luftreinhalteplan
Auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan in der jeweils gültigen Fassung wird gemäß § 9 (6) BauGB hingewiesen.

8 Erdbebenzone
Gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) gehört das Plangebiet zur Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 0.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149:2005-04 (ersetzt durch Teile des Eurocode 8 (DIN EN 1998)) für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Versammlungshallen, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser, Kindertagesstätten, Bildungseinrichtungen, Feuerwehr etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

9 Baugrund
Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund vor Beginn der Baumaßnahmen insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist.

10 Boden-/Qualitätsmanagementkonzept
Die Vorgaben und Regelungen des Boden-/ Qualitätsmanagementkonzepts "6-Seen-Wedau Projektentwicklungsflächen südlich der Wedauer Brücke", erarbeitet von der LANDPLUS GmbH, Essen, 29.01.2019, sind bei den weiteren Erd-, Erschließungs- und Ausführungsplanungen zwingend zu berücksichtigen.

11 Bergbau
Der Änderungsbereich befindet sich über inzwischen erloschenen Bergbauberechtigungen. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist jedoch in den zuständigen Bergbaufachbehörden vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

12 Verkehrsfläche
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Koordinaten festgesetzt (siehe Beiblatt "Koordinaten öffentliche Verkehrsflächen" vom 28.01.2020).

Der Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1 - 3, einer Begründung und dem Beiblatt "Koordinaten öffentliche Verkehrsflächen" vom 28.01.2020. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den ....

(Siegel)

....
T R A P P M A N N
(Leitender städtischer Baudirektor)

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein- stimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Oberhausen, den 28.01.2020

....
N A M E
(Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in)

Stand der Planunterlage: 04.2017

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ....
nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den ....

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

....
T R A P P M A N N
(Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am ....

Duisburg, den ....

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

....
T R A P P M A N N
(Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ....
auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom .... bis einschließlich .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den ....

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

....
T R A P P M A N N
(Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ....
gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den ....

Der Oberbürgermeister

(Siegel)

....
L I N K
(Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ....
diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am ....
gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung an, beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.

Duisburg, den ....

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

....
T R A P P M A N N
(Leitender städtischer Baudirektor)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetz vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202).

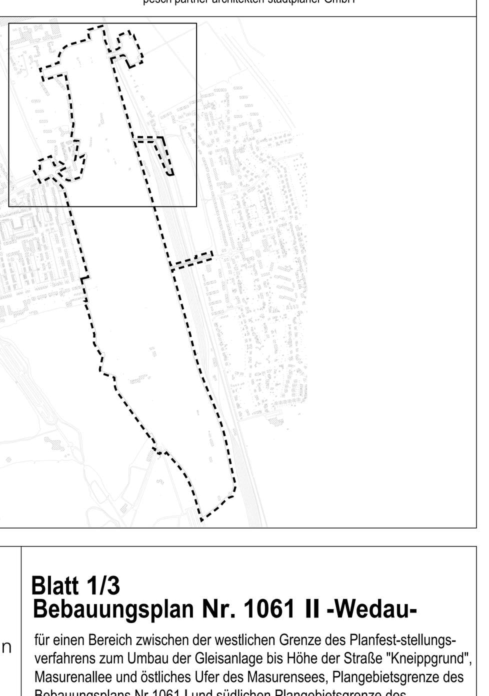
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Duisburg, den ....

Name des Planungsbüros

....
pesch partner architekten stadtplaner GmbH



DUISBURG am Rhein

Blatt 1/3
Bebauungsplan Nr. 1061 II -Wedau-

für einen Bereich zwischen der westlichen Grenze des Planfest-stellungsverfahrens zum Umbau der Gleisanlage bis Höhe der Straße "Kneippgrund", Masurenallee und östliches Ufer des Masurensees, Plangebietsgrenze des Bebauungsplans Nr.1061 I und südlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans 1060 I

-SATZUNG-

Stand: 28.01.2020

Maßstab 1 : 1.000