

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1. Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind gem. § 1 (5) u. (6) und § 6 BauNVO zulässig: Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe (s. Ausschlüsse); Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m². Die übrigen in § 6 (2) und (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 / WA2) sind gemäß der § 1 (5) u. § 4 BauNVO zulässig: Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen. Die übrigen in § 4 (2) u. (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise für Tiefgaragen und deren Zufahrten, sowie für Grundstückszufahrten und oberirdische Stellplätze gem. § 19 (4) BauNVO bis zu der Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. In dem Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Gebäude ohne Längenbeschränkung nach Landesrecht gem. § 22 (4) BauNVO (abweichende Bauweise) zulässig.
5. Bei der Überbauung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planz. 15.14.) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 / WA2) ist ausnahmsweise die Verbindung eines Gebäudes des WA 1 (o) mit einem Gebäude des WA 2 (a) zu einer Gebäudeeinheit zulässig. Als Länge des Gebäudeabschnitts im WA 1 sind max. 25 m zulässig.

Flächen für Nebenanlagen und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 (4) und (6), sowie § 14 BauNVO

6. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für neu zu errichtende Gebäude mind. 75 % der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen einzurichten. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen gemäß Planzeichen 15.3. zulässig. Offene Garagen und Carports sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

7. Nebenanlagen i. S. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind im begründeten Einzelfall ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8. Zuwegungen und oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Rasengitter-/Rasenpflastersteine, Schotterrasen, Splitt). Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen sind in wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Asphalt, Beton) zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

9. Die Abwasserkanalisation innerhalb der Fläche GFL 1 (Bestand) ist bei der Einrichtung der Fläche GFL 2 zurückzubauen bzw. zu verdämmen. Bei Einrichtung der Fläche GFL 2 ist diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.
10. Zwischen der Brockhoffstraße und der Welkerstraße wird ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Ortslage der Wegeverbindung (Planz. 15.5 / GFL 3) entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die tatsächliche Lage ist nach Abschluss der hochbaulichen Maßnahmen festzulegen.

Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

11. Die Hauptgebäude sind so zu errichten, dass sie über eine nach Süden ausgerichtete Dachfläche verfügen. Dachflächen von geneigten Dächern von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad auszurichten. Abweichungen in der Ost-West-Achse sind bis 20 Grad zulässig.

Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung von Immissionseinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

12. Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer und Fassaden) von Wohn- und Aufenthaltsräumen müssen mindestens den Anforderungen der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" genügen:

MI / LPB IV

WA1 / LPB II

WA2 / LPB IV

Die Einhaltung geringerer Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmwerten für Außenbauteile ist einzelfallbezogen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und festzulegen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern u. Haushaltsräumen) sind Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches $R'_{w, \text{res}}$ des Außenbauteils für Wohnungen und Beherbergungsstätten	erforderliches $R'_{w, \text{res}}$ des Außenbauteils für Büroräume und ähnliches
I	bis 55 dB	30 dB	- dB
II	56 bis 60 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB	50 dB	45 dB
VII	über 80 dB	gesonderte Festlegung	50 dB

Auszug DIN 4109, Tab. 8: Anforderungen von Luftschalldämmung an Außenbauteilen

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Planz. 15.6.) erforderlich. Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Veränderungen von Gebäuden sind in der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, dass lärmgeschützte Bereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen und die Fenster der Räume für den dauernden Aufenthalt (Wohn-, Schlaf- u. Büroräume) an der der Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Können die Orientierungswerte durch die vorgenannten Maßnahmen nicht eingehalten werden, sind bei Räumen für den dauernden Aufenthalt passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) umzusetzen. Zur Sicherung der Nachtruhe sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung nicht verschlechtern, einzubauen.

Anpflanzungen von Bäumen / Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

14. Als Ersatzpflanzungen / Wiedereingrünungsmaßnahme sind im Geltungsbereich 24 Einzelbaumpflanzungen gem. grünordnerischen Planungsempfehlungen, unter Berücksichtigung benachbarter großkroniger Bäume, vorzunehmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzenliste) als Hochstamm (StU 18-20 cm) zu verwenden. Zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzungen an der Welkerstraße sind vorrangig Kastanien zu verwenden. Die Maßnahmen sind zeitnah mit der Durchführung der Baumaßnahme (Fertigstellung der jeweiligen Hauptbaukörper), spätestens in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten / gleichwertig zu ersetzen.
15. Zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen / Randbereiche der Flächen gem. Planzeichen 13.2.2. sind während der Baumaßnahmen gem. DIN 18915 und 18920 zu schützen. Die Stämme, Kronen und Wurzelbereiche sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Stoßschutz, Bauzaun, Spundwand, Handschachtung) zu schützen und zu sichern (s. auch Hinweis Nr. 10). Bei der Erschließungsplanung sind die Geländehöhen an den Baumbeständen zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Innerhalb der Kronentraufbereiche (Wurzelbereiche) ist ein Befahren mit schwerem Gerät, auch

während der Bauphase, nicht zulässig. Baumaterialien sind außerhalb der Kronentraufbereich zu lagern. Abgängige Bäume sind unter Verwendung gleichartiger Gehölzarten (min. StU 18-20 cm, 3xv) spätestens in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen.

16. Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind und nicht als Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit einer mindestens 0,50 m starken Bodenüberdeckung herzustellen und zu begrünen/zu bepflanzen.
Verbleibende Freiflächen sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) sind von der Bundesautobahn A59 einsehbare Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) innerhalb von 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig.
2. Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes sind so anzuordnen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A59 nicht beeinträchtigt werden.
3. 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 (Amt 61), 47051 Duisburg, Erftstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 bis 16:00 Uhr eingesehen werden.
4. Die "Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH" sind zu beachten.
5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (z.B. Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen) u. -befunde (z.B. Bodenverfärbungen, Mauern) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg - Stadtarchäologie Duisburg - anzuzeigen.
Gem. § 16 DSchG NW ist der Fund min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
6. Sollten sich bei zukünftigen Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Amt für Umwelt und Grün – Untere Bodenschutzbehörde - 31-14 - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gem. § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.
7. Aufgrund der stadtweiten Bodenuntersuchungen der Stadt Duisburg und den daraus resultierenden, zu erwartenden Schadstoffgehalte wurde eine Untersuchung der oberflächennahen Bodenschichten durchgeführt. In dem Bericht der Ing.ges. HPC Harress Pickel Consult AG vom 16.12.2009 wird festgestellt, dass bei einer Nutzung als Kinderspielfläche im Mischprobenbereich 2 (MP2 s. Bericht) Maßnahmen, z.B. Bodenaustausch oder Abdeckung mit mind. 0,35 cm unbelastetem Boden, erforderlich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Auflagen, z.B. gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme, enthalten sein. Für den Bereich einer Kinderspielfläche ist eine Grabesperre (Vlies o.ä.) in Abstimmung mit der Stadt Duisburg einzubauen.

8. Es wird empfohlen, sich vor Baubeginn ausreichend über die örtlichen Grundwasserstände beim Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg zu informieren.
9. Um Fledermausvorkommen innerhalb der Gebäude auszuschließen, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Begehung / Untersuchung durch einen erfahrenen Fledermauskundler durchzuführen. Die Überwinterungszeit von Fledermäusen (Okt. - Ende März/Mitte April) ist zu berücksichtigen. Die Abbrucharbeiten sollten während der frostfreien Zeit u. möglichst bei Temperaturen über 10° C erfolgen.
10. Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen in Baumhöhlen auszuschließen, ist nach der Hauptbrutzeit der Vögel (31.03. - 31.07. gem. LG NRW) und vor der Überwinterungszeit der Fledermäuse (Okt. - Ende März/Mitte April) eine Kontrolle der Gehölzbestände durchzuführen. Notwendige Entnahmen sollten zeitnah im Anschluss an die Kontrolle erfolgen. Das Verbot zur Entnahme von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.03 - 30.09) ist zu berücksichtigen.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg - Baumschutzsatzung - vom 06. Aug. 2001 in der jeweiligen Fassung.
12. Zur Sicherung des außerhalb des Geltungsbereichs benachbarten Baumbestandes nördlich des Mischgebietes (MI) sind während der Bautätigkeit entsprechende Maßnahmen (z.B. Verwendung von Spundwände) zu ergreifen.
13. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche GFL 1 bzw. GFL 2 (Abwasserkanalisation mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,80 m) ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten.
14. Die Lärmschutzwand ist aus Gründen der Unterhaltung von Bepflanzungen freizuhalten.
15. Der vorhandene, der Baumschutzsatzung Duisburg unterliegende, Baumbestand wird teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagert. Der erforderliche Ersatz von 155 Bäumen erfolgt durch Pflanzung im Duisburger Stadtgebiet (nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde) oder durch zweckgebundene Ausgleichszahlung und wird vertraglich gesichert.
16. Zur Einbindung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Verbesserung des Standortklimas werden Gebüschpflanzungen (Heister, Sträucher) als Randpflanzungen empfohlen.
17. Bei der Herstellung / Pflege von Freiflächen und Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Vorgaben nach DIN 18916, 18917, 18919 und 18920 anzuwenden.
18. Pflanzliste
Aus Gründen der ökologischen Umfeldverbesserung und der Gebietseinbindung werden die nachgenannten Gehölze in Gattung, Art sowie Mindestqualität empfohlen bzw. festgelegt.

Bäume als Ersatzpflanzungen, Stellplatz- und Freiflächenbegrünung mit der Mindestqualität (für Ersatzpflanzungen):

Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3 xv, Pflanzscheibe mindestens 8,00 m²

Gattung/Art:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Heister für Freiflächen als Saumbepflanzung / Waldrand
mit der Mindestqualität: 150-200 cm, 2xv

Gattung/Art:

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher für Freiflächen als Saumbepflanzung / Waldrand
mit der Mindestqualität: 60-100 cm, 2xv

Gattung/Art:

Corylus avellana (Hasel)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Viburnus opulus (Gemeiner Schneeball)

Ilex aquifolium (Stechpalme)