



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

GH 42,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN (Normalhöhennull)

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FRA Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, für Anlieger mit PKW befahrbar

Sonstige Planzeichen

St/TGA Zweckbestimmung: Stellplätze, Tiefgarage

Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen)

Lärmpegelbereich 2

Lärmpegelbereich 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs §9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans §12(4) BauGB

Baufeldausweisung (siehe textl. Festsetzungen, Wohneinheiten)

Nutzungsschablone

| | |
|------------------------|------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |

Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone (§ 9 (1) u. (8) FStzG, hier: 17,00 m / hintere Kante LSW) (s. a. Hinweis Nr. 2)

Wartungsbereich 3 m, (hier: 3,00 m / hintere Kante LSW, s. a. Hinweis Nr. 2)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Gebäude

bestehende Nebengebäude

169 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung (m) von Abständen

33,15 Geländehöhen (m) über NHN (Normalhöhennull)

mittlere Geländehöhe(m) über NHN (Normalhöhennull)

Referenzhöhe 32,00 m

Textliche Festsetzungen

Durchführungsvertrag (gem. § 12(3a) BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

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

1.1 Zulässig sind Wohngebäude und gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO):**
Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhen über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für: Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten.

2.3 Solaranlagen sind grundsätzlich bis 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten.

2.4 Ausragende Elemente und Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,5 m überschreiten. Der Hinweis Nr. 2 bleibt hiervon unberührt.

3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Tiefgaragen mit den dazugehörigen konstruktiven Elementen samt Ein- und Ausfahrtrampen mit Überdachungen bis zu einer Höhe von 3,3 m und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster und der Umgrenzung von Flächen gemäß Planzeichen 15.3. zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht innerhalb der nachrichtlich dargestellten 17 m Anbauverbotszone der Bundesautobahn A59 zulässig.

4 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude und Baufeld sind max. 5 WE zulässig. In den mit gekennzeichneten Baufeldern sind je Gebäude ausnahmsweise bis zu 6 WE zulässig.

5 Verwendung luftverunreinigender Stoffe (gem. § 9 (1) Nr. 23a)

5.1 Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.1.2010) feste Brennstoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.

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

6.1 An allen Gebäudefronten innerhalb des im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III (LPB) sind ab dem 1. Obergeschoss passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Straßenverkehr gemäß DIN 4109 (Ausg. Nov. 1989) zu treffen.

6.2 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichtsräume |
|------------------|-----------------------------|---|
| III | 61-65 | erf. R _{w, res} 35 [dB] |

R_{w, res} = erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u. dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

6.3 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. g. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

6.4 Für Aufenthalts- und Schlafräume mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglichen und die geforderte Schalldämmung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen, über die eine

ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

7. Flächen für das Anpflanzen sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Dächer der Hauptbaukörper sind zu 50 % zu bepflanzen und die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Ortliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Das oberste Vollgeschoss ist mit maximal 80 % der darunter liegenden Geschossfläche zulässig und muss auf mind. 40 % der Fassadenlänge um mind. 1 m von der Außenwand zurückspringen.

2. Die Hauptbaukörper sind nur mit Flachdach mit einer Neigung von 0 - 5 Grad zulässig.

3. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind mit einer Einhausung herzustellen. Diese sind mit einseitig geneigtem Dach von 5 - 15 Grad zulässig. Die Dächer der Einhausung sind zu 100 % zu bepflanzen und die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4. 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 bepflanzen.

5. Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze, sind gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

1. **Durchführungsvertrag**
Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Duisburg, den Wirtschaftsbetrieben Duisburg-AöR und der PATRIMO Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co.KG geschlossen wurde.

2. **Bundesautobahn A 59**
In dem nachrichtlich dargestellten 3 m breiten Wartungsbereich der Bundesautobahn A59 dürfen keine Bäume, Sträucher und Kletter- oder Rankpflanzen angepflanzt sowie Einbauten oder bauliche Anlagen errichtet werden.

In die nachrichtlich dargestellte 17 m breite Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 59 dürfen keine ober- und unterirdischen Baukörper oder Bauteile hereinreichen. Oberirdische Stellplätze sind als Besucherstellplätze zulässig, notwendige Stellplätze sind nicht zulässig.

3. **Bodendenkmale**
Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DschG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DschG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Archäologie im Rheinland, Außenstelle Xanten, anzuzeigen sowie mindestens drei Werkzeuge unverändert im Boden zu belassen.

4. **Baudenkmale**
Für die gemäß § 3 DschG NRW unter Schutzgestellten Gebäude (Welkerstraße 17 (ZA-637) und Düsseldorfstraße 193 (ZA-588)) besteht der Umgebungsschutz.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Denkmalbehörde gemäß § 9 DschG NRW zu beteiligen.

5. **Versorgungsleitungen**
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH sind die Schutzanweisungen für diese Anlagen zu beachten.

6. **Baumschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg (Baumschutzsatzung) vom 06.08.2001 in der aktuellen Fassung.

7. **Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

8. **Kampfmittel**
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

9. **Altlasten und Bodenschutz**
Im Geltungsbereich liegt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte vor.
Da die durchgeführten Untersuchungen orientierenden Charakter besitzen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, Friedrich-Wilhelm Str.

96, 47051 Duisburg, entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Es wurde festgestellt, dass im Oberboden erhöhte Dioxingehalte vorliegen. Obwohl die Maßnahmenwerte der BBodSchV nicht überschritten werden, erscheint es sinnvoll den vorhandenen Oberboden im Rahmen der anstehenden Erd- und Bauarbeiten in einer Stärke von 0,15 m zu entfernen, um das Gefährdungspotential auf dem gesamten Grundstück zu beseitigen.

10. **Feuerwehr**
Für die Erreichbarkeit der Feuerwehr ist eine postalische Zuordnung der Gebäude wie folgt erforderlich:
- die beiden östlichen Gebäude = Pilgrimstraße
- die vier westlichen Gebäude = Brockhoffstraße

11. **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz**
Die Baufeldräumung ist grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September durchzuführen.
Vor dem Rückbau von Gebäuden, sind diese zuvor im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf eine Besiedelung geschützter Arten zu kontrollieren.
Baumfällungen sind nur ab Oktober bis zur ersten länger andauernden Kälteperiode zulässig. Eine ökologische Baubegleitung ist erforderlich.
Die vollständigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind der Artenschutzprüfung des Kölner Büros für Faunistik zu entnehmen.

12. **Schutz der Außenwohnbereiche**
In den beiden östlichen Baufeldern sollen im 1. und 2. Obergeschoss notwendige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) so geplant werden, dass diese, entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom 10.02.2014 des Büros TAC - Technische Akustik, gegen Lärm von der Autobahn hinreichend geschützt sind.

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2014 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 20.04.15

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.08.2014 bis 12.09.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den 20.04.15

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Entwurf dieses Bebauungsplan wurde nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 (2) Baugesetzbuch ergänzt. Der ergänzte Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden nach § 4a (3) Satz 4 Baugesetzbuch der von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 17.12.2014 zur Stellungnahme vorgelegt.

Duisburg, den 20.04.15

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 27.04.2015 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 04.05.15

Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 18.03.2013 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den 20.04.15

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 27.04.15

Duisburg, den 04.05.15

Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 27.04.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 30.06.2015 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61), 47051 Duisburg, Erfstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen des Stadthauses, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit liegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 02.05.2015

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 18.04.2013.

Duisburg, den 20.04.15

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

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, Erfstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt - und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 10.04.15

Amt für Baurecht und Bauberatung

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Neuss, den 07.04.2015

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Andreas Mühlhans
Hammfelddamm 6
41460 Neuss

Stand der Planunterlagen:

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Herzogenrath, den 30.03.2015

VSU GmbH
Kaiserstraße 100
51702 Herzogenrath



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 2035 -Dellviertel-
"Brockhoffstraße"

Gemarkung Duisburg
Flur 203

Maßstab 1:500

für einen Bereich zwischen Brockhoffstraße, A59, nördlich des ehemaligen Seniorenheims „Welker-Stift“ und südlich der privaten Grundstücke Höhe Brockhoffstraße 13