



**Duisburg-Bergheim
Bebauungsplan Nr. 1016
- Bergheim - Meisenstraße**

**Begründung zum
Bebauungsplan**

BEARBEITUNG
atelier stadt & haus
planungs- und ingenieurgesellschaft mbH
Architektur - Städtebau - Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a - 45136 Essen - Tel.: 0201/86070-0
Stand März 2002

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Allgemeines	3
2. Vorgaben und Bindungen	4
3. Bürgerbeteiligung	5
4. Städtebauliche Situation	5
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
7. Immissionsbelastung	12
8. Örtliche Bauvorschriften	15
9. Bodenordnende Maßnahmen	15
10. Kosten	15
11. Erschließungsvertrag	15
12. Textliche Festsetzungen/Hinweise	16

1. Allgemeines

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1016 „Meisenstraße“ liegt im Südwesten der Stadt Duisburg im Ortsteil Bergheim. Es umfasst die derzeit brachliegenden Flächen zwischen den beiden vorhandenen Erschließungsansätzen der Meisenstraße. Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnsiedlungsschwerpunktes von Bergheim südlich der Moerser Straße.

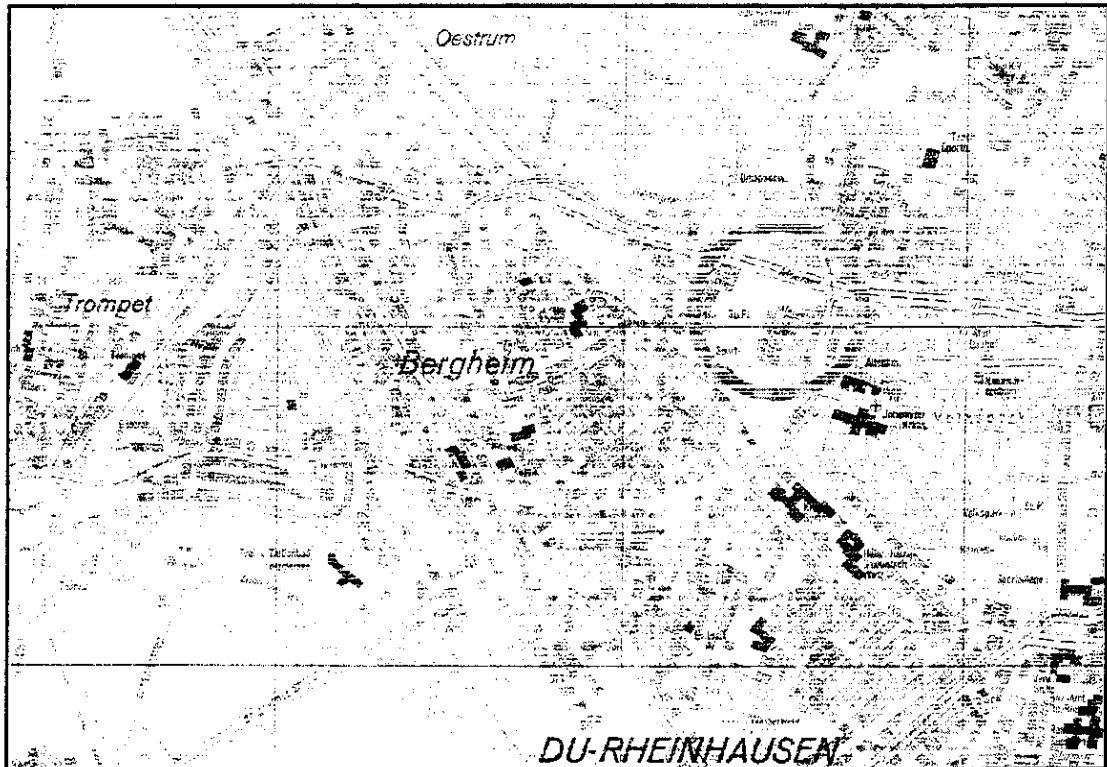


Abb.: Lage des Plangebietes im Ortsteil Bergheim

Die Entwicklung des Bereiches südlich der Moerser Straße bis zum Sportplatz schließt die Baulücke zwischen den vorhandenen Erschließungsansätzen der Meisenstraße. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Daher und aufgrund der guten Anbindung an die äußere Erschließung bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen in der Verfügung der Steinbau Frings & Thomsen Bauträger GmbH, Duisburg. In Abstimmung mit der Stadt Duisburg wurde ein Planungsbüro zur Durchführung des Planverfahrens eingeschaltet.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1016 umfasst die derzeit brachliegenden Flächen zwischen der Moerser Straße im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung der Meisenstraße im Osten und Westen und dem Sportplatz der Bezirkssportanlage Stadion Bergheim im Süden.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig festgesetzt. Er umfasst in den derzeit vorgesehenen Abgrenzungen ca. 1,38 ha.

1.2 Ziele der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1016 „Meisenstraße“ sind:

- Errichtung von ca. 39 Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen
- Anbindung an den westlichen Abschnitt der Meisenstraße mit Notzufahrt zum östlichen Abschnitt
- Gewährleistung eines weitgehenden Lärmschutzes zur Moerser Straße und dem Sportplatz
- Sicherung und Herstellung der erforderlichen Erschließung ohne finanzielle Belastung des Haushaltes der Stadt Duisburg.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg vom 10.01.1986 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird erfüllt.

2.2 Verbindliches Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1016 besteht derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Rheinhausen verbindliches Planungsrecht. Allerdings entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen Planungszielen; insbesondere den Anforderungen an eine flächensparende Erschließung. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 9 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1016 „Meisenstraße“ mit dessen Rechtskraft aufgehoben werden.

3. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde am 05.04.2001 eine Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1016 -Meisenstraße- durchgeführt. Etwa 40 Bürgerinnen und Bürger nahmen an diesem Informations- und Anhörungstermin teil. Themen waren:

- Baustellenverkehr/Anbindung an die Moerser Straße
- PKW-Stellplätze

- Nachbarschaft zur Sportplatzanlage
- Erforderliche gutachterliche Untersuchungen
- „Mistweg“ entlang der vorhandenen Gebäudezeile Meisenstr. 73-83.

Grundsätzliche Bedenken gegen das Planvorhaben wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht geäußert.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Bebauungsstruktur und städtebauliche Prägung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst brachliegende Flächen am nördlichen Siedlungsrand von Bergheim. Jenseits der Moerser Straße grenzt nördlich an das Plangebiet ein Gewerbegebiet an, in westlicher und östlicher Richtung befinden sich die Siedlungsbereiche von Bergheim. Im Süden grenzt die Bezirkssportanlage Stadion Bergheim unmittelbar an das Plangebiet an.

Das Stadtzentrum von Duisburg liegt ca. 6 km nordöstlich, das Ortsteilzentrum Hochemmerich ca. 1,2 km südöstlich des Plangebietes. Der Standort ist über das innerstädtische Hauptstraßennetz und die ÖPNV-Anbindung an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Lage des Plangebietes und die Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes in der Form des Einfamilienhauses und von Eigentumswohnungen.

Die vorhandene Bebauung im Nahbereich des Plangebietes wird einerseits durch eine Einfamilienhausbebauung in der Form von Einzel- und Reihenhaushausgruppen geprägt, andererseits sind insbesondere entlang des Lerchenweges auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend ein- bis zweigeschossig, bei den Mehrfamilienhäusern auch dreigeschossig, ausgeführt.

4.2 Freiraum

Der Planbereich wird durch brachliegende, strukturarme Flächen bestimmt. Grünbestände befinden sich im Plangebiet lediglich in Randbereichen entlang der Grundstücksgrenzen. Allerdings sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes im Volkspark umfangreiche Grün- und Waldflächen vorhanden; auch der Erholungsbereich Toeppersee ist nur ca. 1,5 km entfernt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die für eine Bebauung vorgesehen sind, befinden sich in der Hand der Vorhabenträgersgemeinschaft. Die Flächen südlich der Moerser Straße, auf denen die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen ist, befinden sich noch im Eigentum des Landschaftsverbandes Rheinland. Sie werden in Zukunft ebenfalls vom Vorhabenträger erworben, so dass die Lärmschutzwand auf dem eigenen Grundstück errichtet werden kann.

4.4 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Durch die Meisenstraße mit Anschluss an die Moerser Straße ist der Standort sehr gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Über die Moerser Straße ist die Anschlussstelle Duisburg-Rheinhausen der BAB - A 40 in einer Entfernung von ca. 3,0 km erreichbar.

ÖPNV

In einer Entfernung von ca. 100 - 300 m befinden sich in der Moerser Straße sowie der Kreuzackerstraße Bushaltestellen der Linien 914, 921 und 922 (Duisburg-Zentrum / Moers-Zentrum). Die Anbindung an das ÖPNV-Netz kann damit als gut bezeichnet werden.

Fuß- und Radwege

In Verlängerung der vorhandenen Wohn- und Erschließungsstraßen bestehen Wegeverbindungen in die angrenzenden Naherholungsräume und Freibereiche. Die Erholungsbereiche sind weitgehend über kleinere Straßen ohne große Belastung durch den motorisierten Verkehr zu erreichen. Eine Fußwegeverbindung verläuft derzeit von der Straße „In den Peschen“ über die Sportanlage ins Plangebiet zur Meisenstraße. Diese Wegeverbindung soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation soll über den Anschluss an die vorhandenen Netzstrukturen im Umfeld des Plangebietes erfolgen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe zum Plangebiet in den Ortsteilen Bergheim und Rheinhausen.

Glascontainer

In einer Entfernung von jeweils 600 - 650 m befinden sich zwei Standorte für Glascontainer am Alfred-Hitz-Platz und im Eckbereich Kahlacker / Flutweg.

Fachplanungen

Kindergartenplanung

Die aktuelle Prognose für das Kindergartenjahr 2002/2003 - bezogen auf Rheinhausen insgesamt wie auf den Wohnbereich Bergheim - signalisiert, dass das vorhandene Platzangebot einen möglichen entsprechenden Mehrbedarf - aus derzeitiger Sicht - kompensieren kann.

Schulentwicklungsplanung

Nach der aktuellen Schulentwicklungsplanung sind für den Bereich dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen schulischen Einrichtungen erforderlich.

Spielraumplanung

In ca. 100m Entfernung Fußweg ist auf dem Schauenplatz ein Spielplatz "B" (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich) vorhanden.

5. Städtebauliches Konzept**Bebauung**

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung besteht in einer Straßenverbindung zwischen den beiden Erschließungsansätzen der Meisenstraße. Die Straße mündet in einen Wendepplatz, der als Bürgerplatz zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsplatz der Siedlung werden soll. Im Bereich dieses Platzes soll ebenfalls eine beispielbare Grünfläche entstehen.

Zu beiden Seiten der neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE entwickeln sich die Flächen für die Neubebauung. Im Wesentlichen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen, im westlichen Planbereich sollen darüber hinaus auch zwei Gebäude als Mehrfamilienhäuser entstehen. An dieser Stelle ist die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen.

Südlich der Planstraße werden die Gebäude unmittelbar traufständig an diese angebaut. Die Erschließung der Gebäude erfolgt unmittelbar von der Planstraße aus. Dagegen werden die überbaubaren Flächen nördlich der Planstraße durch separate Stichstraßen erschlossen. Entlang dieser Stiche ist die Anlage von Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen vorgesehen. Nach Norden münden die Stichstraßen in Garagenhöfe, so dass hier auch Wendemöglichkeiten für PKW bestehen.

Als Spiel- und Kommunikationsorte werden die vorgesehen Erschließungsanlagen neben den privaten Gartenflächen eine wichtige Funktion für die Bewohner der neuen Siedlung aufweisen.

Insgesamt ist die Neubebauung aufgrund ihrer Lage im Nahbereich zu den Infrastruktureinrichtungen und der städtebaulichen Gestaltung der Siedlung als familienfreundlich zu bewerten.

Zur Gewährleistung des erforderlichen Lärmschutzes ist entlang der Moerser Straße die Errichtung einer Lärmschutzwand und im Süden entlang des Sportplatzes einer Lärmschutzwand- / -wandkombination vorgesehen. Insbesondere zum Sportplatz hin bietet diese Anlage neben der Lärmschutzfunktion auch einen Sichtschutz gegenüber der Sportanlage und einen Schutz vor Staubverwehungen.

Entlang der Moerser Straße soll zwischen der vorhandenen und der geplanten Lärmschutzwand eine Schleuse für Fußgänger eingerichtet werden, so dass die vorhandene Bushaltestelle in der Moerser Straße aus dem Plangebiet auf kurzem Wege zu erreichen ist.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr wird über den östlichen, vorhandenen Erschließungsansatz an die Meisenstraße erfolgen. Von dort ist über die beampelte Kreuzung mit der Bergheimer Straße die Moerser Straße auf kurzem Wege zu erreichen. Nähere Regelungen hinsichtlich der Gestaltung des Anschlusses der neuen an die

vorhandene Straßenfläche werden im Rahmen des Erschließungsvertrages auf der Grundlage entsprechender Straßenausbauplanungen erfolgen.

Die in nordwestliche Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sie erhält in der Regel einen Straßenquerschnitt von bis zu 7,5 m. Im westlichen Planbereich mündet die Planstraße in einen Wendebereich am Quartiersplatz. Vor dem nordwestlichen, vorhandenen Erschließungsabschnitt der Meisenstraße wird eine weitere Wendemöglichkeit für PKW geschaffen, um das Wenden von PKW ohne Inanspruchnahme der Privatgrundstücke zu ermöglichen.

Zwischen den beiden Wendepunkten soll die Planstraße durch Poller o.ä. für den motorisierten Verkehr abgesperrt werden, um Schleichverkehre durch die schmalen Wohnstraßen zu vermeiden. Müll- und Rettungsfahrzeuge können die Verbindung zwischen den beiden Wendepunkten mit entsprechenden Schlüsseln zu Beseitigung der Poller benutzen, so dass die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist.

Ausgehend von der Haupterschließungsstraße erfolgt die Erschließung der Nord-Süd-ausgerichteten Gebäudezeilen über befahrbare Wohnwege.

An der östlichen Plangebietsgrenze sollen die Gärten der neuen und der vorhandenen Wohnbebauung an der Meisenstraße über einen schmalen Fußweg („Mistweg“) erschlossen werden.

Auch an der südwestlichen Plangebietsgrenze wird der vorhandene Weg zwischen der Meisenstraße und der Sportanlage in neuer Führung beibehalten und über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs können jeder Wohneinheit in der Regel eine Garage und ein Stellplatz zugeordnet werden. Diese befinden sich teilweise im Grenzabstand unmittelbar an den Gebäuden. Der überwiegende Teil wird jedoch in größeren Garagenanlagen nachgewiesen, die insbesondere im nördlichen Bereich am Ende der jeweiligen Stichstraßen vorgesehen sind. Durch diese Konzeption kann der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Moerser Straße vergrößert werden. Die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im westlichen Planbereich werden zum Teil in einer Gemeinschaftsgaragenanlage nachgewiesen, die gleichzeitig eine bauliche Abschirmung zur Sportanlage darstellt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Bebauung

Die generelle Zielsetzung der Planungsmaßnahme besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Da ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, werden die Baugebiete gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Um jedoch andererseits im Plangebiet nicht nur eine überwiegende, sondern eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen sowie insbesondere zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, setzt der Bebauungsplanentwurf durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind.

Entsprechend der baulichen Struktur der Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird für die Bereiche, in denen keine Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind (WA 3 und

4) dahingehend ergänzt, dass entsprechend der städtebaulichen Planung lediglich Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind.

Die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung entspricht den heute auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein angestrebten üblichen und wirtschaftlichen Werten. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (bei zulässiger Überschreitung durch die Nebenanlagen wie Garagen und Kellerersatzräume um 50%) und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Weiterhin wird zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind.

Die Traufhöhe wird für die Mehrfamilienhäuser (WA 1 und 2) auf maximal 6,7 m und die Firsthöhe auf maximal 11,5 m festgelegt. Für die Einfamilienhäuser in den WA 3 und 4 wird die Traufhöhe auf maximal 6,0 m und die Firsthöhe auf maximal 9,8 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Siedlungsergänzung zu verhindern (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihnhaus als ein Wohngebäude definiert ist.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für zulässig sind. Aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Nebenanlagen darüber hinaus dahingehend eingeschränkt, dass sie außerhalb von überbaubaren Flächen nur als Gartenhäuser in einer begrenzten baulichen Größenordnung zulässig sind.

6.2 Verkehr und Erschließung

Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet, die die vorhandenen Äste der Meisenstraße miteinander verbindet, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigt ausgebauter Bereich festgesetzt. Dagegen sollen die verbleibenden Stickerschließungen innerhalb des neuen Siedlungsbereiches im Privateigentum verbleiben. Sie werden jeweils mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Die Wendemöglichkeit am vorhandenen Abschnitt der Meisenstraße an der westlichen Plangebietsgrenze wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da diese Fläche wie der vorhandene Ausbau der Meisenstraße im Separationsprinzip errichtet

werden soll. Im Übergangsbereich dieser Fläche zur anschließenden Mischverkehrsfläche sollen die Sperrpfosten errichtet werden.

Der auf Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgenommene, sogenannte Mistweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet, um die Zugänglichkeit zu den Gartenflächen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird im nordwestlichen Planbereich ein Gehrecht zugunsten des Flurstückes 995 festgesetzt, um den Zugang zu der Gartenfläche des an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn zu gewährleisten.

Weiterhin wird, um die auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mögliche Zufahrt zum Flurstück 991 zu gewährleisten, ein Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 991 festgesetzt. In diesem Bereich wird zudem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um den vorhandenen Fußweg zwischen der Meisenstraße und der Sportanlage beizubehalten.

Die Herstellung und Gestaltung insbesondere der öffentlichen Straßen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Duisburg durch den Bauträger.

Baufahrzeuge

Während der Rohbauphase ^{wird} ~~soll~~ eine direkte Zufahrt von der Moerser Straße zum Plangebiet eingerichtet ~~werden~~, um die Belastung der angrenzenden Siedlungsbereiche durch Baufahrzeuge möglichst gering zu halten. Im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis wird durch den Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) für einen Übergangszeitraum der Einrichtung einer provisorischen Zufahrt zugestimmt.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf den Baugrundstücken bzw. in Gemeinschaftsanlagen in der Nähe der Wohnbebauung. Die entsprechenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Im südwestlichen Planbereich verläuft im Bereich der vorgesehenen Stellplatzanlage eine Wasserleitung der Stadtwerke Duisburg AG, die auch weiterhin bestehen bleiben muss. Da die Leitung nicht von Garagen überbaut werden darf, wird festgesetzt, dass hier lediglich Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind.

Insgesamt können für den Gesamtbereich der Neubebauung je Hauseinheit ca. 1,5 bauordnungsrechtlich anerkannte Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Dazu kommen die weiteren Stellmöglichkeiten vor den jeweiligen Garagen.

Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Parkplätze sollen innerhalb des Straßenraumes der Verkehrsfläche als Längs- oder Querparker eingerichtet werden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bietet hier ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung dieser Parkplätze. Die genaue Festlegung der Lage erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßenausbauplanung in Abstimmung mit der Stadt Duisburg. Insgesamt kann ca. je 3 Hauseinheiten 1 öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen / UVP

Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich des Wendeplatzes die Errichtung einer beispielbaren Grünfläche vorgesehen, die den zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsort der Siedlung darstellen soll. Die Fläche wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche

Grünfläche/Quartiersplatz festgesetzt. Darüber hinaus ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen aufgrund der guten Zuordnung zu umgebenden Freibereichen und aufgrund der Bauungsstruktur, ~~die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht~~, nicht vorgesehen.

Zur Mindesteingrünung des Straßenraumes sollen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mindestens 5 standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Die genauen Baumstandorte werden im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt und über entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag gesichert.

Auf die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen für die Privatgrundstücke wird dagegen verzichtet, da ein dauerhafter Erhalt nicht gesichert werden kann.

Eine Kompensation auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bauungsplanes ist entsprechend der gültigen Rechtsprechung nicht erforderlich. Somit war zu überprüfen, ob durch den neu aufzustellenden Bauungsplan im Vergleich zu den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 9 der Stadt Rheinhausen ein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Dieses wurde durch das unabhängige Fachbüro „umweltbüro essen“ mit der „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bauungsplan Nr. 1016“ durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde belegt, dass kein erhöhter Eingriff vorliegt. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden soll daher auf eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches vom 03.08.2001 ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie angegebene Grenze für die Vorprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Wohngebäude im Plangebiet sollen an die öffentliche Strom-, Wasser- und Gasversorgung angeschlossen werden. Dieses ist nach Angaben der Leitungsträger grundsätzlich möglich.

Im südwestlichen Planbereich verläuft eine Wasserleitung von der Meisenstraße bis zur Sportanlage. Die Wasserleitung der Stadtwerke Duisburg AG dient der Versorgung des Sportplatzes und muss in ihrem Bestand gesichert bleiben. Daher wird für den Verlauf der Wasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Duisburg AG festgesetzt.

Zur Beurteilung der Fragestellung, ob im Plangebiet die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, wurde im Auftrag der Vorhabenträgergemeinschaft durch das Ingenieurbüro Geokom (Dinslaken) eine „Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Bauungsplanes Nr. 1016“ durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass der Boden insbesondere im westlichen Bereich aufgrund seiner Zusammensetzung für eine Niederschlagswasserversickerung ungeeignet ist. In den übrigen Bereichen ist die Versickerung aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ebenfalls problematisch. Insgesamt soll daher auf die Festsetzung einer Versickerung verzichtet werden.

Für die zusätzliche Fläche des geplanten Bauungsplangebietes ist der vorhandene Regenwasserkanal in der Meisenstraße allerdings nicht ausgelegt worden. Daher sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Die Sicherung der Durchführung der Rückhaltmaßnahmen wird im Rahmen des Erschließungsvertrages erfolgen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers soll über die vorhandenen Kanäle in der Meisenstraße und in der Bergheimer Straße über die Pumpanlage „Bergheimer Straße“ und das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Rheinhausen erfolgen.

7. Immissionsbelastung

7.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich in einer besonderen Lage zwischen der Moerser Straße im Norden sowie der Bezirkssportanlage im Süden und ist damit Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

Entlang der Moerser Straße ist aus westlicher Richtung bis ungefähr zur Mitte des Plangebietes bereits eine Lärmschutzwand vorhanden. Diese weist eine Höhe von ca. 3,3 – 3-5 m auf. Es ist vorgesehen, diese Wand in östliche Richtung zu verlängern.

Der noch rechtsgültige Bebauungsplan im Betrachtungsbereich weist ein reines Wohngebiet (WR) aus. Der Entwurf des B - Planes setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die gegebene Konfliktlage zwischen Wohnruhe und Sportausübung wird angesichts des bereits vorhandenen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die neue Festsetzung verringert.

Trotz der vorhandenen Wand entlang der Moerser Str. werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Straßenverkehrslärm überschritten.

Für die Beurteilung der Geräusche durch Sportanlagen ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes anzuwenden.

Nach § 5 Abs.4 dieser Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) sind bestehende Sportanlagen aus Gründen des Bestandsschutzes und der Verhältnismäßigkeit, aber auch im Interesse einer sinnvollen Auslastung, gegenüber geplanten Anlagen privilegiert. Eine Überschreitung bis zu 5 dB(A) der in § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgesetzten Immissionsrichtwerte ist danach zulässig.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde daher im Juli 2000 von dem Institut für Lärmschutz, Düsseldorf, ein Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen erstellt, in dem die konkret zu erwartenden Lärmeinwirkungen festgestellt und erforderliche Schallschutzmaßnahmen ermittelt wurden.

Grundsätzlich ist aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Lärmschutzmaßnahmen zu geben, wenn für diese entsprechende Realisierungsmöglichkeiten bestehen. Eine Reduzierung der von der Straße und dem Sportplatz ausgehenden Lärmimmissionen kann entsprechend den Ergebnissen des Gutachtens durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Moerser Straße (Lärmschutzwand) und dem Sportplatz (Lärmschutzwand /-wand) erreicht werden.

Lärmschutz entlang der Moerser Straße

Im Rahmen der gutachterlichen Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde die Schutzwirkung durch Lärmschutzwände entlang der Moerser Straße für unterschiedliche Wandhöhen (3,3 m bis 5,0 m) untersucht. Zur sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen Belange (Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Gewährleistung einer verträglichen Gestaltung der baulich-räumlichen Situation in den Wohngebieten im Anschluss an die Lärmschutzwände und eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Investitionskosten und erzielbarer Schutzwirkung) wurden die unterschiedlichen Wandhöhen und die Länge der Lärmschutzanlage auf die Intensität der Schutzwirkung hin beurteilt. Im Er-

gebnis der Abwägung ist festzuhalten, dass bei einer durchgehenden Höhe von 3,3 m über OK der Moerser Straße eine optimale Lärmschutzwirkung erreicht werden kann.

Es ist allerdings auch weiterhin eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen. Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Geschossen wäre erst bei einer sehr großen Wandhöhe (mind. 8,0 m über OK der Straßen im Baugebiet) gewährleistet. Die Realisierung einer derartigen Wandhöhe ist aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht vertretbar. Die dominante baulich-räumliche Fassung des Straßenraumes, aber auch die unvertretbar hohen Baukosten im Verhältnis zur erzielten Schutzwirkung sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Lärmschutz entlang des Sportplatzes

Aus städtebaulichen Gründen soll entlang des südlichen Plangebietsrandes der aktive Lärmschutz durch die Errichtung einer Wall-Wand-Kombination erfolgen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde die Schutzwirkung einer Wall-Wandkombination jeweils mit 4,0, 5,0 und 6,0 m Höhe untersucht.

Weiterhin wurde in Ergänzung zum Immissionsschutzgutachten die Wandhöhe ermittelt, die unter Berücksichtigung des Zuschlages von 5 dB(A) für bestehende Sportanlagen nach § 5 Abs.4 BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - die Immissionsrichtwerte unterschreiten. Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens ist dafür eine Gesamthöhe der Wall-Wandkombination von 5,7 m ermittelt worden.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend den vorgenannten Ergebnissen werden im Bebauungsplan die Flächen für die Lärmschutzanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Für die vorgesehene Lärmschutzwand/-wandkombination im südlichen Planbereich (zur Sportanlage) wird durch Text festgesetzt, dass auf dieser Fläche eine begrünte Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 5,7 m errichtet werden muss. Für die vorgesehenen Lärmschutzwände, die im Zusammenhang mit den Garagenanlagen realisiert werden sollen, wird die erforderliche Mindesthöhe von 5,7 m ebenfalls über die textliche Festsetzung gesichert.

Bei der vorgesehenen Lärmschutzwand entlang der Moerser Straße mit einer Höhe von 3,3m werden im Bereich der Erdgeschosse und der Freiräume die städtebaulichen Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Die maximalen Überschreitungen von 9 dB(A) treten im nördlichen Plangebiet im Bereich der vorhandenen Lärmschutzwand auf und sind durch die Straßenverkehrslärmimmissionen bedingt. Diese Situation ist bereits heute für die vorhandene Bebauung entlang der Moerser Straße kennzeichnend. An den nördlichen Giebelfronten der geplanten Wohnbebauung sind im Obergeschoss Beurteilungspegel von 64,0 dB(A) tagsüber und von 53,9 dB(A) nachts zu erwarten.

Über die Festsetzung der Lärmschutzwand entlang der Moerser Str. hinaus, sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefronten nördlich der Planstraße erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Geräuschbelastung Tag / Nacht sind folgende passive Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festzusetzen:

"Alle Außenbauteile der Giebelfronten der Gebäude, ab dem 1. Obergeschoss, die zur Moerser Straße weisen und nördlich der Planstraße liegen, müssen ein bewertetes Schalldämm - Maß von 45 / 35 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten".

"Alle anderen Außenbauteile der Gebäude, die nördlich der Planstraße liegen sowie für die Erdgeschosse der Giebelfronten der Gebäude, die zur Moerser Straße weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm - Maß von 40 / 30 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich III), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten".

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit den vorgesehenen Festsetzungen der Lärmschutzanlagen ein Schallschutz im Plangebiet gewährleistet werden kann, der in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen im vorliegenden Fall als vertretbar erscheint. Die Überschreitung von Orientierungswerten ist in Ballungszentren nicht ungewöhnlich und aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastungen in vielen Fällen nicht zu vermeiden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen zudem auch keine Grenzwerte dar, sondern sind erwünschte Zielwerte.

7.2 Flutlichtimmissionen

Im Rahmen eines Gutachtens des RWTÜV vom Oktober 2001 (Messung der Lichtimmissionen an der Bezirkssportanlage in Duisburg Bergheim) wurde ermittelt, dass insbesondere durch den südwestlichen Mast der Flutlichtanlage des angrenzenden Sportplatzes eine unzulässige Überschreitung der empfohlenen Richtwerte des Lichterlasses (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand 2000) für die Blendwirkung vorliegt.

Zur Minderung der Lichtimmissionen schlägt der Gutachter vor, entweder den Einsatz von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung vorzusehen oder die direkte Blickverbindung zur Leuchte zu unterbinden. Dies ist möglich durch den Einsatz von Rasterblenden am Scheinwerfer. Gegebenenfalls kann eine geringere Blendwirkung der kritischen Leuchten auch durch Optimierung der Stellung bzw. des Neigungswinkels erreicht werden.

Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird durch Aufnahme in den Erschließungsvertrag gesichert.

Zudem wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die von der Sportanlage ausgehenden Emissionen (Lärm und Flutlicht) aufgenommen.

7.3 Staubimmissionen

Durch den Aschenbelag des Sportplatzes kann das Entstehen von Staubverwehungen, insbesondere in den Sommermonaten, nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist aufgrund der vorgesehenen Lärmschutzanlage, die eine Höhe von 5,7 m gegenüber dem Sportplatz aufweisen wird, davon auszugehen, dass die Staubverwehungen zum Plangebiet hin davon aufgehalten werden. Eine unzumutbare Belastung des neuen Wohngebietes ist daher ausgeschlossen.

7.4 Bodenverunreinigungen

Zwar bestand für das Plangebiet kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Jedoch lagen für das Plangebiet Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gemäß § 9 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) u. a. durch Staubimmissionen vor.

Zur Bestätigung oder zur Ausräumung dieses Verdachtes sind durch das Ingenieurbüro Geokom, Dinslaken, entsprechende Untersuchungen durchgeführt wurden. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Bodenverunreinigungen vorliegen. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen o. ä. ist daher nicht erforderlich.

8. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Ziel, sowohl eine das Baugebiet charakterisierende Gestaltung als auch ein der Umgebung entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, beinhaltet der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Diese Festsetzungen betreffen die neben der Gestaltung der Gebäude und der Vorgartenbereiche auch Grundstückseinfriedungen und Nebenanlagen. Diese Bestimmungen verfolgen den Zweck, zum einen die Freiflächen in ihrer Weiträumigkeit nicht einzuengen und zum anderen, ein einheitliches Straßen- und Gestaltungsbild zu erzielen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich die Grundstücksflächen vollständig in der Verfügungsberichtigung eines Vorhabenträgers befinden.

10. Kosten

Sowohl die Planungs- als auch die Durchführungskosten der städtebaulichen Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

11. Erschließungsvertrag

Die Stadt Duisburg schließt mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag. Mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen.

Der Erschließungsvertrag wird weiterhin die Errichtung der gesamten Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Entwässerungsanlagen, Anschluss an vorhandene Straßen) regeln. Der Bauträger wird sich verpflichten, die Straßen nach den für öffentliche Straßen in Duisburg geltenden Bestimmungen sowie die Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt Duisburg zu errichten. Mit dem Erschließungsvertrag wird der Stadt Duisburg weiterhin das Recht eingeräumt, auf Antrag des Bauträgers die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in ihr Eigentum zu übernehmen.

Insbesondere wird der Erschließungsvertrag auch Regelungen darüber enthalten, dass die Erschließung für Baufahrzeuge während der Rohbauphase ausschließlich über die provisorische Zufahrt von der Moerser Straße aus zu erfolgen hat.

12. Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die allgemeinen Wohngebiete sind mit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert ist.
- (3) Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

2. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- (2) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in Form von Gartenhäusern bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen (nicht Vorgärten) zulässig. Von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

3. Immissionsschutz

- (1) Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche "Lärmschutzwall/-wand" entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zum Schutz gegenüber den Lärmemissionen des Sportplatzes eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 5,7 m zu errichten. Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Gartenflächen. Die nicht von der Lärmschutzwand in Anspruch genommenen Wallflächen sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- (2) Im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen/Gemeinschaftsstellplätze und -garagen ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche "Lärmschutzwand" entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5,7 m zu errichten. Die Wand kann als separate bauliche Anlage oder als Aufbauten auf Garagen errichtet werden. Sie muss ohne Öffnung an die östlich anschließende Lärmschutzwall/-wand-Kombination anschließen.
- (3) Im Bereich der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen/Gemeinschaftsstellplätze und -garagen ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche "Lärmschutzwand"

entlang der Moerser Straße eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,3 m zu errichten. Bezugshöhe ist die Höhe der Straßenfläche der Moerser Straße. Die Wand kann als separate bauliche Anlage oder als Aufbauten auf Garagen errichtet werden.

- (4) Alle Außenbauteile der Giebelfronten der Gebäude, ab dem 1. Obergeschoss, die zur Moerser Straße weisen und nördlich der Planstraße liegen, müssen ein bewertetes Schalldämm - Maß von 45 / 35 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich IV), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Alle anderen Außenbauteile der Gebäude, die nördlich der Planstraße liegen sowie für die Erdgeschosse der Giebelfronten der Gebäude, die zur Moerser Straße weisen, müssen ein bewertetes Schalldämm - Maß von 40 / 30 dB(A) Außenwand / Fenster erreichen (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Lärmpegelbereich III), um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

4. Grünordnung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- (2) Geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- (3) In den Baugebieten dürfen im Bereich der Vorgärten als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen keine Einfriedigungen errichtet werden. Rasenkantensteine sind zulässig.
- (4) Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Hinweise

- (1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum

Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 61-4) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

- (2) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- (4) Der Ausbau und die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
- (5) Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt die Bezirkssportanlage an. Trotz der festgesetzten Schallschutzanlagen sind Lärmeinwirkungen sowie Beeinträchtigungen durch Flutlicht nicht auszuschließen.

Aufgestellt:

13.03.2002
atelier stadt & haus

Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1016 – Bergheim –.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbe-
gründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 13.05.2002 vom Rat
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11.01.2002 – 12.02.2002 einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 17.06.2002

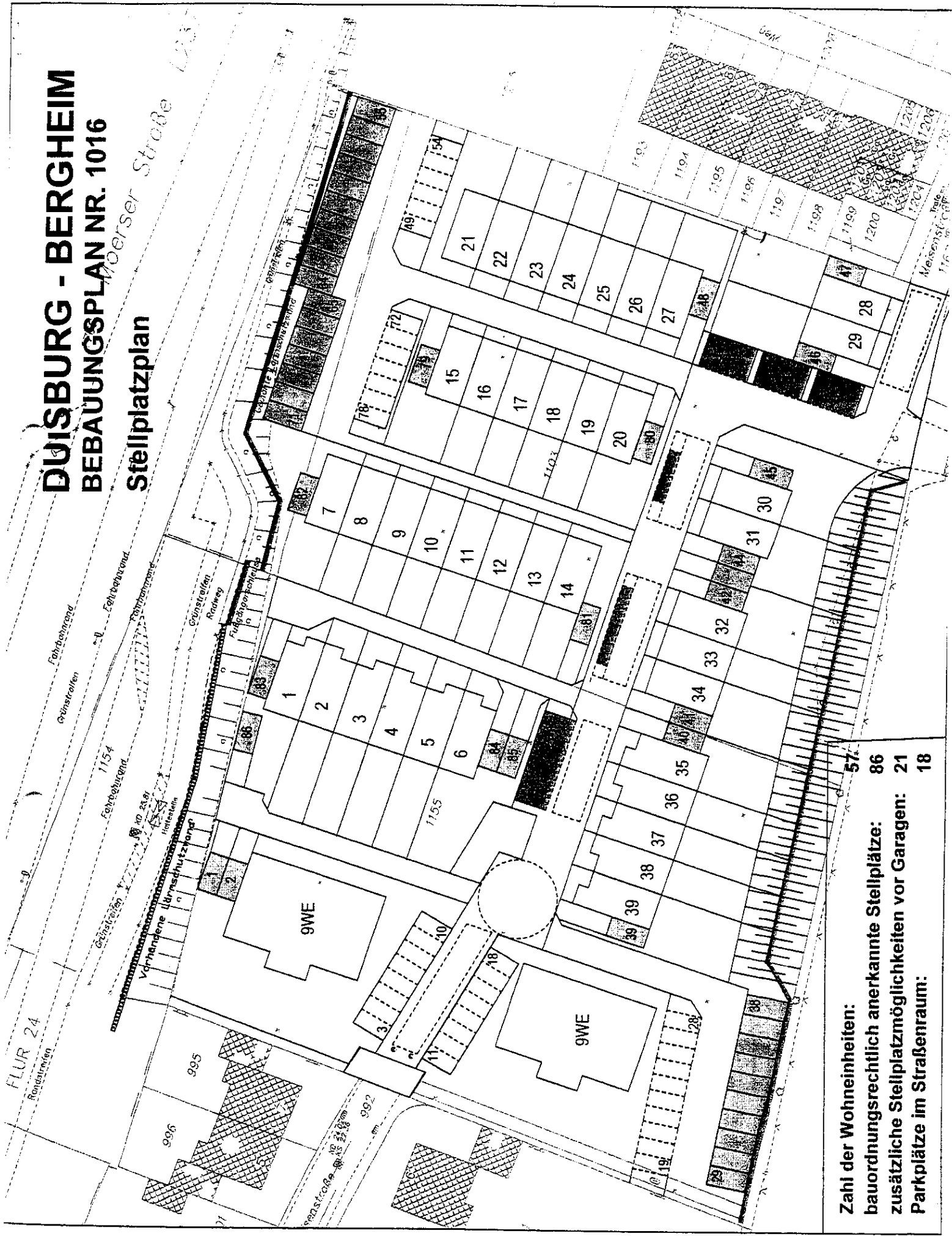


Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag


Grothe
Ltd. Städt. Baudirektor

DUISBURG - BERGHEIM BEBAUUNGSPLAN NR. 1016

Stellplatzplan



Zahl der Wohneinheiten: 57
 bauordnungsrechtlich anerkannte Stellplätze: 86
 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten vor Garagen: 21
 Parkplätze im Straßenraum: 18

