

Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)

- 1.1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sowie die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Darüber hinaus darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden, wenn eine Überdeckung der die GRZ von 0,6 überschreitenden Bauteile mit einer mindestens 0,60 m dicken Belebtsbodenschicht erfolgt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO)

Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugsanlagen dürfen im gesamten Plangebiet

die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 16 (4) BauNVO nicht überschreiten.

Auf dem Baudenkmal sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausgeschlossen.

2.3. Zurücktreten der obersten Geschosse (§ 16 (2 und 5) BauNVO i.V.m. § 86 BauO NW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Außenfassaden der obersten Geschosse der durch Baugrenzen festgelegten Baukörper müssen gegenüber den Außenfassaden der darunter liegenden Geschosse auf der West- und auf der Südseite um mindestens 3 m zurücktreten, sofern die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitung durch Terrassen: Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 5 m überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Planbereich ist in Wohngebäuden je angefangene 155 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

5.1. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5.2. Tiefgaragen (TG) und Besucherstellplätze (B) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit TG und B gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

7. Festsetzungen der Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

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

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

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

8.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) festgesetzt. Als Mindestanforderung gilt für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Die Außenbauteile müssen abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R _{w,res} in DB	
		Für Wohngebäude	Für Büroräume u.ä.
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

8.2. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Fassaden

1.1. Als Hauptfassadenmaterial des Denkmals und des an das Denkmal angebauten Gebäudes ist heller Putz in einem einheitlich gestalteten Farbton zulässig.

1.2. Das Hauptfassadenmaterial der übrigen Gebäude, kann aus Sichtmauerwerk, Naturstein oder Putz bestehen, es muss jedoch für alle Gebäude einheitlich sein. Ferner sind Glasfassaden zulässig.

2. Dächer

2.1. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen, etc.

2.2. Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer von Nebenanlagen und Tiefgaragen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaubare und unbebaute Flächen sind gärtnerisch offen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder Stabgitterzäunen ohne Verblendung in Verbindung mit einer einreihigen Heckenpflanzung bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Straße Wilhelmshöhe, ist die bestehende Einfriedungsmauer im Bereich der zur öffentlichen Straße gelegenen Grundstücksgrenze der Hausnummern 8 und 10 zu

erhalten. Ausnahmsweise sind in Abstimmung mit der Denkmalbehörde größere Öffnungen bzw. Unterbrechungen oder die Neuerrichtung der Mauer zulässig.

5. Tiefgaragen

5.1. Die Fassaden der Tiefgaragen sind als Sockelgeschoss von den Hauptfassaden deutlich abzusetzen und landschaftsplanerisch einzugrünen.

5.2. Die Flachdächer der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

III. Hinweise

1. Grün

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

2. Denkmalschutz

Der Umbau des Denkmals sowie das Fassadenmaterial und der Farbton der Fassaden der neuen Baukörper sowie die Gestaltung der Einfriedungsmauer an der zur Straße orientierten Grundstücksgrenze der Hausnummern 8 und 10 ist im Erlaubnisantrag gem. § 9 DSchG mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

3. Baugrund

Beim Herstellen von Baugruben und Gräben sind generell die Hinweise der DIN 4124 zu beachten. Beim Anlegen von bauzeitlichen Böschungen innerhalb der Auffüllungen, Sande und Schluffe von weicher Zustandsform muss ein Böschungswinkel von 45° eingehalten werden. Innerhalb von Schluffen mit steifer bis halbfeste Konsistenz können bauzeitliche Böschungen von 60° angelegt werden.

Bei dauerhaft angelegten Böschungen ist zunächst davon auszugehen, dass die Neigungen auf max. 1:1,5 zu begrenzen sind.

Bei bauzeitlichen Böschungshöhen bzw. Böschungshöhen im Endzustand von 5 m sowie bei höheren Verkehrsbelastungen oberhalb der Böschungskrone müssen Standsicherheitsuntersuchungen durchgeführt werden.

Der erforderliche Nachweis der Geländebruchsicherheit ist gern. DIN 1054 (2005-01) in Verbindung mit DIN 4084 (2009-01) nach dem Konzept der Teilsicherheitsbeiwerte für den Grenzzustände GZ 1C (Grenzzustand des Verlustes der Gesamtsicherheit) zu führen.

Gegebenenfalls werden bauzeitliche Baugrubensicherungen bzw. dauerhafte Sicherungen von Geländeversprüngen erforderlich.

Nach Erstellung der Bauwerksentwürfe sollte eine eingehende, bauwerksbezogene, gründungstechnische Bearbeitung und Setzungsermittlung erfolgen.

Bei den Erdarbeiten fallen Auffüllungen an, die z. T. mit mineralischen Fremdbestandteilen durchsetzt sind. Sofern die anfallenden Böden nicht vor Ort verbleiben können, ist eine ordnungsgemäße Verwertung unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung Nr. 20 erforderlich. Hierzu ist im Vorfeld die Durchführung von chemischen Untersuchungen notwendig.

Während der Erdarbeiten ist eine geotechnische Überwachung erforderlich.

4. Bodendenkmalpflege

Um die Situation aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sicher beurteilen zu können, ist seitens des jeweiligen Bauherrn vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg die Durchführung einer archäologischen Sachstandsermittlung zu veranlassen. Sollten dabei archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und Befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

5. Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Gem. Baugrundvorerkundung und geotechnischer Vorerkundung vom 30.11.2011 kann das Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der topographischen und örtlichen hydrologischen Gegebenheiten nicht gemäß § 51a Landeswassergesetz auf den privaten Grundstücksflächen ortsnahe zur Versickerung gebracht werden.

6. Altablagerungen/ Altstandorte

Auch bei der Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen und kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens unerkannt bleiben, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich zu informieren.

Sollte im Rahmen einer Neu-/Umnutzung die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen sein, ist im Rahmen der Spielplatzgestaltung ein Bodenaustausch oder ein -auftrag vorzunehmen.

7. Abfallentsorgung

Folgende Bedingung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Duisburg ist zu beachten:

Private Straßen/ Wohnwege werden von Entsorgungsfahrzeugen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD - AÖR) nur befahren, wenn ein entsprechend tragfähiger Unterbau, ausgelegt für Schwerlastverkehr mit einem max. zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, vorhanden ist. Dadurch sollen Ansprüche an die WBD - AÖR aufgrund eventuell auftretender Straßenschäden ausgeschlossen werden.

8. Artenschutzmaßnahmen

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG - sollte die Rodung der zu entfernenden Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten naturschutzfachlich begleitet werden und sind frühzeitig der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen. Dabei sind Bäume und Sträucher auf Nist- und Brutstätten hin zu kontrollieren. Dabei verortete Gehölze mit Horsten dürfen während der Nist- und Brutphase nicht gefällt oder beseitigt werden.

9. Schutz der Außenwohnbereiche

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) im gesamten Plangebiet sollen so geplant werden, dass diese gegen Lärm von der östlich des Plangebietes gelegenen Autobahn und der Schienenstrecke hinreichend geschützt sind (Beispielsweise durch Anordnung auf der schallabgewandten Seite). Hierbei ist sicherzustellen, dass eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 bewirkt wird.

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.