

Rechtsgrundlagen

1. **Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).**
2. **Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)**
3. **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).**
4. **Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708), in Kraft getreten am 31.12.2007.**

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.2 Gewerbegebiete (GE)

Gemäß § 1(4) BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 unter der laufenden Nummer (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

1.2.1 Teilgebiete GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A

Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig:

1. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 - 221) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
2. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 A, GE 2 A, GE 3 A Betriebsarten der Abstandsliste ab Nr. 151, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zugelassen werden, wenn sie die festgesetzten LEK einhalten.

1.2.2 Teilgebiete GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B

Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig:

1. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
2. Gem. § 31 (1) BauGB können in den gegliederten Gewerbegebieten GE 1 B, GE 2 B, GE 3 B Betriebsarten der Abstandsliste ab Nr. 151, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zugelassen werden, wenn sie die festgesetzten LEK einhalten.

1.2.3 Ausschluss von Betriebsarten und Anlagen in den Gewerbegebieten nach deren Eigenschaften

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem Bereich der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung (Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer Werth) der Stadtwerke Duisburg wassergefährliche Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren) nicht zulässig.

1.2.4 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ sind nicht zulässig.

- 1.2.5 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ist nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebsleiterwohnungen“ sind in der Form zulässig, dass pro Gebäudeeinheit nur eine Wohnung zugeordnet werden darf.

- 1.2.6 Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten gemäß §1 Abs. 9 BauNVO
- Gewerbegebiete aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden da hingehend eingeschränkt, dass „Bordelle“ nicht zulässig sind.
 - Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind kioskähnliche Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m².

- 1.2.7 Emissionskontingente (LEK) nach DIN 41691
Gemäß § 1 Abs. 4 Bau NVO sind in den Teilflächen des Planungsgebietes Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilflächen gem. zeichnerischer Darstellung	LEK in dB (A)	
	tags	nachts
TF 1: GE 1 A	54	40
TF 2: GE 1 B	55	40
TF 3: GE 2 A	55	40
TF 4: GE 2 B	55	40
TF 5: GE 3 A	54	40
TF 6: GE 3 B	54	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO

In den Gewerbegebieten wird gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass in den überbaubaren Flächen der Teilflächen GE 1 A und GE 1 B südöstlich der durch Planeinschrieb vorgenommenen Abgrenzung, sowie in Teilflächen GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A und GE 3 B die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu 3 m überschritten werden kann, wenn die Überschreitung maximal 25% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreitet.

3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 GE 1 A, GE 1 B

In den mit „a“ gekennzeichneten Gewerbegebieten GE 1 A und GE 1 B sind Gebäudelängen von über 50 m bis max. 210 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.

GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A, GE 3 B

In den mit „a“ gekennzeichneten Gewerbegebieten GE 2 A, GE 2 B und GE 3 A und GE 3 B sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.

Ausnahmsweise sind Gebäude über 70 m bis maximal 210 m zulässig, wenn je angefangene 70 m eine Gliederung des Baukörpers mit einem Rücksprung von mind. 5 m Tiefe auf einer Länge von mind. 10 m erfolgt.

Ausnahmsweise kann eine Gliederung der Fassade auch durch 5 m breite transparente Fassadenabschnitte erfolgen. (siehe auch 6.1)

3.2 WA 5 – WA 12

In den mit H gekennzeichneten Wohngebieten sind Gebäudelängen bis zu 26 m zulässig.

4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

4.1 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand/-wall)

Lärmschutzmaßnahme zwischen WA und GE-Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ggf. in Kombination mit einem Lärmschutzwall ein Schalldämmmaß von mind. 20 dB hat. Die Lärmschutzmaßnahme ist absorbierend auszuführen.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand/-wall oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück des Gewerbegebietes errichtete Bebauung, Wand oder sonstige

bauliche Anlagen ein gleichwertiger Lärmschutz für das WA 5-12 dauerhaft gewährleistet wird.

4.2 Passiver Lärmschutz/ Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

4.2.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4.2.2 Schallgedämmte Belüftung

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 8, WA 10 und WA 12 sind in Schlaf- und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten wird.

4.3 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 10-12 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz (s. a. Punkt 4.1) wirksam ist.

5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen

- Die Verkehrsgrünflächen sind als Rasen- und Strauchflächen auszugestalten.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Verkehrsgrünflächen sind (gemäß Pflanzenauswahlliste 1) entlang der Planstraße Nr. 1 mindestens 30 großkronige Bäume, entlang der Planstraße Nr. 6 sind mindestens 12 mittel- bis kleinkronige Bäume, entlang des Wohnweges Nr. 4 sind mindestens 4 mittel- bis kleinkronige Bäume, entlang der Planstraße Nr. 5 sind mindestens 6 mittel- bis kleinkronige Bäume und entlang der der Straße „Am Brand“ mindestens 7 großkronige Bäume zu pflanzen.
- An der östlichen Straßenseite der Straße „An den Dieken“ (südlicher Abschnitt) sind mindestens 7 großkronige Bäume in einem Pflanzbeet von je mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen.

5.2 Grünflächen

5.2.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind vorhandene Baum- und Gehölzbestände sowie der Schotter des Gleisbettes zu erhalten. Innerhalb der nördlichen Fläche ist ein naturnahes Stillgewässer mit randlichen Uferzonen in einer Mindestgröße von 2.000 m² anzulegen. Die angrenzenden Randzonen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und mit randlichen Gehölzpflanzungen gem. Pflanzenauswahlliste 1 zu begrünen. Die darüber hinaus verbleibenden Offenlandflächen sind zu erhalten.

5.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen

- Alle Grünflächen (öffentlich/privat), die eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausweisen, sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen (gemäß Pflanzenauswahlliste 1 und 2) flächendeckend zu begrünen.
- Baumgruppen und Einzelbäume sind auf den festgesetzten Flächen zu erhalten.

5.3 Gewerbegebiete (GE 1 A bis GE 3 B)

- Begrünung der Stellplätze

Die Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind je angefangene acht Stellplätze mit mindestens einem großkronigen Laubbaum (gemäß Pflanzenauswahlliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm in 1m Höhe in einem Pflanzbeet von mindestens 6 m² unversiegelter Fläche zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen um das Pflanzbeet ist eine Fläche von mindestens 25 m² mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 20% mit heimischen Sträuchern gem. Pflanzenauswahlliste 2 zu begrünen.

6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

6.1 GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A und GE 3 B

- Für Gebäude, die ausnahmsweise eine Größe von über 70 m und maximal 210 m aufweisen, kann anstatt eines Gebäuderücksprungs auf einer Länge von 5 m je angefangene 70 m ein Fassadenabschnitt in transparenter Bauweise errichtet werden. Bei einem Fassadenrücksprung sind andere Materialien als die des Hauptbaukörpers zu wählen.

6.2 Gewerbegebiete (GE 1 A bis GE 3 B)

- An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufe bzw. Oberkante Attika nicht überschreiten.
- Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder an der Grundstückszufahrt zulässig.

- An den einzelnen Gebäudefronten ist je Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet sind.

6.3 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3 und WA 6 – WA 12)

Der Vorgarten ist nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,5 m oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden. Entlang den seitlichen rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich von Terrassen Mauern zulässig.

6.4 Allgemeine Wohngebiete (WA 4, 5)

Der Vorgarten ist nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,5 m oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden. Entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich von Terrassen Mauern zulässig.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken in einer Höhe von maximal 0,5 m oder eine Einfriedung mit Rasenkantensteinen zulässig.

Pflanzenauswahlliste 1

für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplänen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

Bäume

Feldahorn - *Acer campestre* *
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle - *Alnus glutinosa*
Grauerle - *Alnus incana*
Schwarzbirke - *Betula nigra*
Sandbirke - *Betula pendula*
Hainbuche - *Carpinus betulus* *
Rotbuche - *Fagus sylvatica*
Esche - *Fraxinus excelsior*
Zitterpappel - *Populus tremula*
Vogelkirsche - *Prunus avium*
Traubenkirsche - *Prunus padus*
Stieleiche - *Quercus robur*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Silberweide - *Salix alba*
Eberesche - *Sorbus aucuparia* *

Sträucher

Kornelkirsche - *Cornus mas*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Pfaffenhut - *Euonymus europaeus*
Sanddorn - *Hippophae rhamnoides*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Kreuzdorn - *Rhamnus cartharticus*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Feldrose - *Rosa arvensis*
Hundsrose - *Rosa canina*
Vielblütige Rose - *Rosa multiflora*
Kartoffelrose - *Rosa rugosa*
Apfelrose - *Rosa rugotida*
Brombeere - *Rubus fruticosus*
Ohrweide - *Salix aurita*

Schwedische Mehlbeere
- Sorbus intermedia
Krim-Linde - Tilia euchlora
Winterlinde - Tilia cordata
Sommerlinde - Tilia platyphyllos
Silderlinde - Tilia tomentosa
Ulme - Ulmus laevis

Aschweide - Salix cinerea

Purpurweide - Salix purpurea
Korbweide - Salix viminalis
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Roter Holunder - Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

* mittel- bis kleinkronige Park- und Straßenbäume

Größen:

Bäume:

Sol. 3 x verpflanzt; StU 20/25 (18/20)cm
Heister, 2 x verpfl.; Höhe 250-300cm

Sträucher:

Sol. 3 x verpflanzt; Höhe 125-150cm, 150-200cm
Sträucher, 2 x verpfl.; Höhe 100-150cm, 150-200cm

Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30%
Bäume und 70% Sträucher zu erfolgen. Pro 1,5 m² ist eine Pflanze zu setzen.