

## **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 1.1 Nicht zulässig sind

- die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO der jeweils obersten Geschosse ist wie folgt zu begrenzen: Die jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper dürfen eine Deckenoberkante von mindestens 2,3 m nur über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (Attikaabdeckung) an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für:

- Konstruktionselemente bis zu 1 m Höhe und
- haustechnische Anlagen bis zu 3 m Höhe.

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

2.5 Auskragende Elemente und Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,5 m überschreiten.

2.6 Der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzte Versiegelungsgrad darf durch Nebenanlagen in der Summe um bis maximal 200 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Die Tiefgarage mit den dazugehörigen konstruktiven Elementen samt Ein- und Ausfahrtsrampen und Verbindungsgängen sowie sonstige Gemeinschaftsanlagen unterhalb der Erdoberfläche sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen gemäß Planzeichen 15.3 zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

#### **4 Verwendung Luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

4.1 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) feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. Nr. 1 bis 5 und Nr. 6 bis 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden. Das Unter- oder Überschreiten der Baulinie um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Abweichung aus den örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist und im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.

#### **5 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

5.1 Die obersten Dächer der Hauptbaukörper sind gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 35 BauO NRW extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 Innerhalb des Vorhabengebietes sind straßenbegleitend 9 Säulen-Hainbuchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Parallel der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Hecken mit einem Grenzabstand von mindestens 1,2 m anzulegen und zu erhalten. Hierfür können Arten aus folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gewählt werden:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die Gesamtlänge der Heckenelemente darf 2/3 der südwestlichen Grenzlänge nicht unterschreiten. Die Hecken dürfen maximal eine Höhe von 1,8 m über dem benachbarten Grundstücksniveau im Grenzbereich erreichen.

#### **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

1. Die Hauptbaukörper sind nur mit Flachdach mit einer Neigung zwischen 0 bis 5 Grad zulässig.

2. Flächen, die nicht überbaut sind und oberirdisch nicht als Terrassen oder Verkehrsflächen genutzt werden, sind mit mindestens 0,3 m Bodenüberdeckung herzustellen und zu bepflanzen.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der Tiefgaragenzu- und abfahrt sowie der Zuwegungen.

## **Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)**

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

### **Hinweise**

#### **1. Bodendenkmale**

Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (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 Werktage unverändert im Boden zu belassen.

#### **2. 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.

#### **3. Entwässerung**

Das Vorhabengebiet liegt im Einflussbereich mehrere Anlagen der Emschergenossenschaft (Pumpwerk Duisburg-Fahrn, Abwasserkanal Kleine Emscher etc.). Das Entwässerungskonzept ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

#### **4. Hochwasserrisiko**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.

#### **5. Beseitigung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.

#### **6. Altlasten und Bodenschutz**

Im Geltungsbereich liegt kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte vor. Es kann aber 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.

## 7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen (auch Hecken, Gebüsch etc.) ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Die zu fällenden Bäume sind unmittelbar vor der Fällung auf Höhlen zu kontrollieren. Hierzu ist der dichte Bewuchs auf den Bäumen vorsichtig zu entsprechender Zeit zu entfernen. Sollten Höhlungen festgestellt werden, die z.B. von Fledermäusen genutzt werden, ist entsprechender Ersatz durch geeignete Maßnahmen zu schaffen. Details sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Leitlinien für Fledermäuse sind durch die Anlage von Hecken im südlichen Grundstücksbereich wiederherzustellen.