

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ nicht zulässig.

In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen „Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Höhenüberschreitung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über NHN darf für erforderliche haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, sowie für Lüftungsrohre und Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Sie müssen mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe über Attika von der Gebäudekante zurückspringen.

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgrenzte Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AÖR zu belasten. Diese sind berechtigt, die Flächen zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung eines Abwasserkanals zu nutzen. Auf den Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenfalls dürfen die gekennzeichneten Flächen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden und müssen stets zugänglich sein.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mind. 4 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Begrünung, Sedum-Moos-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung hat, zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

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

Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder Mauern bis zu 1,30 m Höhe an der von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten der Heckenpflanzungen errichtet werden.

Zur Heckenbildung sind folgende, standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*).

III Hinweise

Bodenschutz

Der Planbereich ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg erfasst. Ein begründeter Altlastenverdacht besteht nicht. Sollten sich dennoch bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, Amt 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und § 17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

Sofern Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorsorgeanforderungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cbm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

Archäologische Bodenfunde

Konkrete Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV NW. 224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1998, der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 62-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Werden bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - staatlicher Kampfmittelräumdienst - zu verständigen.

Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone O gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Leitungstrassen

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei den bei der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft LINEG zu erfragen.

Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Gebäude und bei der Grundstücksgestaltung (z.B.: Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 Abs. 5 der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

Artenschutz

Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern Abrissarbeiten von Gebäuden im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchgeführt werden. Der beste Zeitpunkt für den Abbruch liegt im Herbst (Oktober/November).

Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinpreußen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Rheinpreußen Gas“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinpreußen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung „Rheinpreußen Gas“ ist die Minegas GmbH.