

I. Textliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

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.

Ein Zurückbleiben von der Baulinie durch höchstens 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m des zurückbleibenden Gebäudeteils zur Baulinie eingehalten wird. Siehe hierzu auch Nebenzeichnung 1.

Ein Vortreten von der Baulinie mit untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Gesimse, Erker, Hauseingangstrepfen oder Vordächer ist auf einer Breite von maximal 4,0 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a1 = abweichende Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 10,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

a2 = abweichende Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 12,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

a3 = abweichende Bauweise

Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 14,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Baulinie ist durch höchstens 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge (Hauptgebäude) zulässig. Siehe hierzu auch Nebenzeichnung 1.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In denen mit **1** gekennzeichneten Bereichen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Gebäude traufständig zur Baulinie zu errichten, das heißt die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zur Baulinie herzustellen.

In denen mit **2** gekennzeichneten Bereichen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Gebäude giebelständig zur Baulinie zu errichten, das heißt die Firstrichtung der Hauptgebäude ist in einem Winkel von 90° zur Baulinie herzustellen.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 89 Abs.1 Nr.1 BauO)

Bei Aufschieblingen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Abgeschleppte Dächer (Schleppdächer) sind zudem an andere Dächer oder an senkrechte Wandflächen zugelassen, jedoch nur mit einer Mindestdachneigung von 25°. Wenn das Einhalten dieser Dachneigung aus technischen Gründen oder Gründen der Örtlichkeit nicht möglich ist, können in begründeten Fällen ausnahmsweise flachere Dachneigungen dafür zugelassen werden.

Auf Garagen und überdachten Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Im Abstand von mindestens 5,0 m zur Baulinie sind in Wohngeschossen oder auf Hausanbauten Flachdachanteile im Anschluss an Wohnflächen bis maximal 25 % der tatsächlichen Hausgrundfläche zulässig.

2. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Spritzschutz) zulässig.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerstätten benutzt werden.

III. Hinweise

1. 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, Umweltamt, 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.

2. Archäologische Bodenfunde/Bodendenkmal

Der Planbereich ist als Bodendenkmalverdachtsfläche zu betrachten. Sollten 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016, unter Beachtung der §§ 15 und 16 DSchG NRW sofort der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg, die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Fachamt LVR - Amt für Bodenpflege Bonn 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.

3. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

4. 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.

5. 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 24.04.2017 sind zu beachten.

6. Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LIN EG) zu erfragen.

7. Rückstauenebene

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

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Binsheimer Feld“. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Binsheimer Feld vom 01.08.1996 zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände, Genehmigungs- und Anzeigepflichten sind zu beachten.

9. Artenschutz

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.