

Textliche Festsetzungen

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

- a) Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) In den WA2- und WA4- bis WA6-Gebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
- c) Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen bei mit Flachdach errichteten Gebäuden die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen um maximal 1,5 m überschreiten.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a) Im WA5-Gebiet wird die abweichende Bauweise „a1“ gemäß § 22 (4) BauNVO zur Errichtung einer Hausgruppe in Form von Kettenhäusern festgesetzt. Im ersten Vollgeschoß ist eine Garage zu integrieren.
- b) Im WA6-Gebiet wird die abweichende Bauweise „a2“ gemäß § 22 (4) BauNVO zur Errichtung eines Doppelhauses in der Gartenhofbauweise (Atriumhäuser) festgesetzt. Im ersten Vollgeschoß ist eine Garage zu integrieren.
- c) Die festgesetzten inneren Baulinien im WA 5 und WA 6 Gebiet sind grafisch zu ermitteln.

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

- a) Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig.
- b) Im WA1- bis WA4- Gebiet sind bei einer Doppelhausbebauung die innerhalb der überbaubaren Fläche auf der Nachbargrenze zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 6,5 m von der gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL-Fläche zu errichten.
- c) Die Zufahrten zu den Garagen und Carports dürfen als Stellplatz genutzt werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- a) Die Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 12 m² sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- b) Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.

5. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Anliegers und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt festgesetzt:

- a) im WA1- und WA6-Gebiet ist eine WE je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zulässig,

- b) im WA2- bis WA4-Gebiet ist eine WE je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig,
- c) im WA5-Gebiet ist eine WE je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.

7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Verkehrsfläche und der Geländeoberfläche ersetzen das durch Aufschüttung oder Abgrabung veränderte natürliche Geländeneiveau. Bautechnische Abweichungen sind bei festgesetzter Höhe der Verkehrsfläche sowie bei der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche im WA5- und WA6-Gebiet bis zu 20 cm zulässig. Die neuen Höhen sind maßgeblich für die Ermittlung der Abstandsfläche nach § 6 BauO NRW.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im WA3-Gebiet wird zum Schutz vor Überschreitungen der immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) auf Grund von außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Nutzungen im Sinne der TA Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:

- a) Auf der mit M1 - M2 gekennzeichneten Messlinie ist im Abstand von 3,0 m von der Plangebietsgrenze eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand nach ZTV-Lsw (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für die Ausführung Lärmschutzwänden an Straßen) über der gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzten Geländeoberfläche zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens $D_{LR} > 24$ dB betragen. Die Lärmschutzwand ist vor Bezug des ersten Hauses im WA3- Gebiet zu errichten.
- b) In der mit den Messpunkten M3 - M4 gekennzeichneten Außenwand sind Fenster zu schutzwürdigen Raumnutzungen oder öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafräume nicht zulässig.
- c) In Geschossen oberhalb des 2.Vollgeschosses sind in der mit den Messpunkten M4 - M5 gekennzeichneten Dachfläche Fenster zu schutzwürdigen Raumnutzungen oder öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafräume nicht zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

- a) Bei einem mit einem Flachdach errichteten Gebäude ist die Dachfläche zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die für Dachfenster / Oberlicht genutzt werden. Technische Aufbauten - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, soweit sie keinen negativen Einfluss auf die festgesetzte Dachbegrünung haben, sind nicht zulässig.
- b) Die im WA3-Gebiet festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.
- c) Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereiches sowie an den Nachbargrenzen sind Einfriedungen nur in Form von transparenten Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- d) An der angebauten Nachbargrenze sind Sichtschutzblenden oder Sichtschutzmauern (Terrassenabtrennungen) bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von maximal 3 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- e) Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind nicht zulässig.
- f) Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter einzuhausen und zu begrünen.

g) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen entlang der Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen keine Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung befinden sowie Hinweisschilder.

Hinweise

Bodenschutz und Anbau von Nutzpflanzen

Der im Plangebiet vorhandene Mutterboden im Sinne von § 202 BauGB (Oberboden) weist erhöhte Gehalte an Schwermetalle und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen auf, die für den Bereich der unversiegelten Gartenbereiche (Hausgärten) eine uneingeschränkte Nutzung, insbesondere im Hinblick auf den Nutzpflanzenanbau nicht zulassen. In den künftig unversiegelten Gartenbereichen sind die Oberböden und Auffüllungen unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen und gegen Boden / Oberboden, der die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung sowie einen maximalen Arsengehalt von 15 mg/kg aufweist, zu ersetzen, so dass eine multifunktionale Nutzung der Flächen möglich ist. Die Umsetzung des Bodenaustausches ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die chemische Unbedenklichkeit des neu aufzubringenden Bodens / Oberbodens ist je 100 cbm und je Herkunftsort sowie exakt an dem Boden nachzuweisen, der tatsächlich auf das Gelände verbracht wird.

Darüber hinaus kann auf Grund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen im Boden vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen ist i.V.m. § 44 (2) LWG ortsnah zu versickern.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenarbeiten archäologische Bodenfunde wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc. und archäologische Bodenbefunde wie Verfärbungen des Bodens, Mauern etc. oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der Stadt Duisburg, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Vor der Durchführung von Erschließung und Bebauung ist daher eine Überprüfung des Plangebietes notwendig. Unabhängig davon: 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.

Rückstauenebene

Bei der Grundstücksentwässerung ist die Rückstauenebene gemäß § 8 (5) Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AÖR in der jeweils gültigen Fassung zu beachten Unter der

Rückstau ebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal gesichert werden.

Leitungsträger

Die „Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH“ sind zu beachten.

Luftreinhalteplan

Auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan in der jeweils gültigen Fassung wird gemäß § 9 (6) BauGB hingewiesen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümerin des Bergfeldes ist die E.ON SE.

Private Grundstückszufahrten

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten so aufzuweiten, dass eine der Fahrgeometrie entsprechende Zu- und Abfahrt zu den Garagen möglich ist. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens über ein gegenseitiges Wegerecht zu sichern.