

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtskraft:
30.11.2022

Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Quelle Abbildung Titelblatt:
© Geobasisdaten Stadt Duisburg, Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

Planzeichenerläuterung (PlanzV 90)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 16 ff BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 45,50 (NHN) Oberkante baulicher Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Schule

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 25)

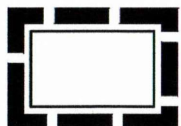


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Schallisophone des maßgeblichen Außenlärmpegels
L_a (dB) nach DIN 4109-2 (2018-01)

Anforderungen an die Gestaltung

FD Dachform -Flachdach-

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Gebäude und Nebengebäude



Gebäude für öffentliche Zwecke

44

Hausnummern

||

Geschosse

Flur 113 Flur

Flurgrenze

76

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

30.37

Geländehöhe (NHN)



Baum (Bestand)



14,6

Bemaßung (m) von Abständen



7,0

Parallel (m)

R5,0

Radius (m)



Verlängerung

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Zulässig sind Schulgebäude sowie alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die mit der Hauptnutzung in direktem Zusammenhang stehen. Dazu zählen auch alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen.

Die Sportanlagen dürfen außerhalb des normalen Schulbetriebes genutzt werden, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewahrt bleiben.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhe bemisst sich nach der Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Diese darf eine maximale Höhe von 45,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Den Bezugspunkt bildet die Geländeoberfläche über Normalhöhennull (m über NHN).

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 2,5 m für technische Anlagen (z.B. Treppenaufbauten, Solaranlagen) ist zulässig.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 3.1.1 Die im Geltungsbereich zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu sichern. Für abgehende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Pflanzqualität für die ersatzweise zu pflanzenden Bäume wird wie folgt festgesetzt:
- Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm in einem Meter Höhe.
- Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen:
- Acer Campestre „Columnare“ (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides „Olmsted“ (Spitzahorn)
 - Acer rubrum „Scanlon“ (Schmalkroniger Rotahorn)
 - Liquidambar styraciflua „Paarl“ (Amberbaum)
 - Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere)
 - Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ (Thüringische Mehlbeere)
- 3.1.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu sichern. Für abgehende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der unter 3.1.1 festgesetzten Pflanzqualitäten und Pflanzarten vorzunehmen.
- 3.2 Begrünung von Dachflächen
- Flachdächer von Gebäuden, auch Garagen und Carports, sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.
- Die Dächer sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht mit einer Mindestaufbaudicke von 15 - 20 cm als Gras-Kraut-Begrünung zu versehen.
- Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zählen nicht dazu.
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

4.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

Je 5 Stellplätze ist ein Baum entsprechend der unter 3.1.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Pflanzqualitäten und Pflanzarten zu pflanzen.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz

Bei den Tiefbauarbeiten ist gezielt auf schädliche Bodenveränderungen zu achten. Sollten sich Hinweise auf derartige Verunreinigungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren.

Für die unbefestigten Freiflächen ist sicherzustellen und analytisch nachzuweisen, dass der Boden bis mindestens 0,35 m Tiefe den Vorgaben der Bundes Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entspricht. Die Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen und bilden die Voraussetzung für die Aufnahme der Nutzung.

Wenn der auf dem Grundstück vorhandene Oberboden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, ist dieser vor Einbau gemäß den Vorgaben der Bundes Bodenschutzverordnung repräsentativ zu beproben. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau des Bodens zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Boden von außerhalb des Grundstücks aufgebracht wird, muss dieser den Vorsorgewerte der BBodSchV entsprechen und darf 15 mg/kg an Arsen nicht überschreiten. Die analytischen Beprobungsintervalle sind im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist jedoch in jedem Fall mindestens ein Nachweis je Herkunftsort erforderlich. Es ist darauf zu achten, dass sich die vorzulegenden Analysen exakt auf den Boden beziehen, der tatsächlich auf dem Grundstück eingebaut wird.

Diese Maßnahmen werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren festgeschrieben und umgesetzt.

Archäologische Bodenfunde

Es besteht der Verdacht, dass bei Erdeingriffen archäologische Funde und Strukturen aufgedeckt werden. Diese sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Duisburg, Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Entdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können Kampfmittel vorhanden sein. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone 0 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.

Entwässerung

Im Rahmen der Bebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg WBD-AÖR bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Ab-, Eingänge und Lichtschächte) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene muss mindestens H₀ (OK Straßenhöhe an der Anschlussebene) +0,2 m betragen.

Artenschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Zu fällende Höhlenbäume sind kurzfristig vor der Fällung auf einen Besatz an Fledermäusen zu kontrollieren. Werden Fledermäuse entdeckt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Duisburg abzustimmen.

Aus Sicht des Fledermaus- und Vogelschutzes und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände ist folgende Bauzeitenbeschränkung zu beachten:

Der Abbruch der Gebäude ist im Winterhalbjahr (Zeitraum 1. November bis 20. Februar) durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf kann von dieser Vorgabe nach Rücksprache mit der UNB um bis zu zwei Wochen abgewichen werden.

Sollte ein Abbruch der Gebäude in der Zeit zwischen dem 21. Februar und dem 31. Mai oder dem 16. August und dem 31. Oktober stattfinden, so sind folgende Maßnahmen zwingend durchzuführen:

- Tropfbleche, die zwischen 1,5 und 3 cm von der Fassade abstehen, sind vorsichtig, beginnend an einer Seite händisch zu entfernen. Dieses Vorgehen ist bei der Blechverkleidung an der Hausmeisterunterkunft einschließlich Garage ebenfalls erforderlich.
- Die Rollladenkästen, bei denen außen der Spalt offen liegt, sind vorsichtig von innen zu öffnen. Ein Fenster im Raum ist vorher zu öffnen, die Zimmertür nach Möglichkeit zu schließen.
- Die Latten der Deckenverkleidung des Unterstandes sind händisch vorsichtig zu entfernen. Dabei sind zunächst alle paar Meter Lücken zu schaffen. Danach ist der Länge nach zu arbeiten.
- Die Verkleidungen mit Kunststoffschindeln sind behutsam, beginnend an einer Seite (links oder rechts) und sukzessive vorarbeitend zu den Seiten hin zu entfernen. Vorher sind die unterseitig angebrachten Gitter abzunehmen.
- Es sind alle Einflugmöglichkeiten zu schließen (Spanplatten, Folien etc.) und die von Vögeln genutzten (auch außenliegende) Bereiche mit geeigneten Mitteln als Brutplatz untauglich zu machen. Anderenfalls ist zu Beginn der Abrissarbeiten eine Prüfung auf Brutgeschehen durch eine sachkundige Person erforderlich. Wird Brutgeschehen nachgewiesen, so verzögert sich der Abbruch bis zum Ende des jeweiligen Brutgeschäftes (also artspezifisch). Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein Abriss während der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (1. Juni bis 15. August) ist zu vermeiden.

Sollte während der Abbrucharbeiten ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen angetroffen werden (z.B. Sommer- oder Winterquartier), so sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der UNB Stadt Duisburg vorzunehmen.

Vor der Rodung von Bäumen ist eine Prüfung auf Baumhöhlen erforderlich. Die Prüfung bezieht sich auf die generelle Nutzbarkeit und ggf. (ehemaligen) Besatz mittels Endoskopie. Die Arbeiten sind durch eine sachkundige Person unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeit durchzuführen. Kommt diese Untersuchung zu einem positiven Ergebnis, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz- und Ersatzmaßnahmen (z. B. die Anzahl aufzuhängender Kästen an geeigneten Bäumen im Umfeld) festzulegen

Schutzmaßnahmen an Bäumen sind grundsätzlich nach RAS LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

Sofern im Zuge von Ausschachtungsarbeiten Starkwurzeln (> 2 cm Durchmesser) angetroffen werden, sind diese zu erhalten. Sollte eine Erhaltung nicht möglich sein, sind die Wurzeln fachgerecht zu durchtrennen und zu behandeln (z. B. Wundverschlussmittel, Wurzelvorhang).

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Beseitigung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.

Findet die Rodung Anfang bis Mitte Oktober statt, so ist das Rodungsgut ohne Zeitverzug zu beseitigen, um eine Beeinträchtigung von darin überwinterten Tieren wie Igel nicht zustande kommen zu lassen.

Hinsichtlich des Folienteiches ist unter stetiger Absenkung des Wasserspiegels zunächst der Fischbesatz zu entnehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle ggf. wieder aufzusetzen. Wenn sich der Wasserspiegel ungefähr bei der Hälfte des max. Füllvolumens befindet, kann stichprobenartig auf weiteren Tierbesatz geprüft werden (z. B. Entwicklungsstadien im Schlamm). In Abhängig vom Ergebnis ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatzgewässer ausfindig zu machen, zu dem die Tiere verbracht werden können. In einem letzten Schritt wird der Folienteich durchstoßen, damit das Wasser abfließen kann bzw. der Teich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte mehr darstellt.

Um die Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten zu minimieren, ist der Betrieb von Nachtbaustellen über längere Zeit zu vermeiden. Zudem ist eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle auf das Mindestmaß zu reduzieren, und es sind Leuchtmittel/Lampen einzusetzen, die im Hinblick auf planungsrelevante Arten (hier: Fledermäuse und Insekten) verträglich sind.

Es ist eine Ökologische Baubegleitung mit folgenden Aufgaben einzurichten:

- Beratung der Bauleitung und ausführenden Firmen
- Überwachung aller aufgeführten erforderlichen Maßnahmen (s.o.)
- Bergung und Umsiedlung ggf. aufgefundener Tiere (s.u.)
- Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde

Sollten wider Erwarten während der Arbeiten Tiere (z.B. Fledermäuse) aufgefunden werden, so sind die weiteren Arbeiten einzustellen. Zur fachgerechten Versorgung der Tiere ist ein Tierarzt (z.B. Tierklinik Kaiserberg) oder der Zoo Duisburg oder die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg zu verständigen.

Schutz von Gehölzen

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Oberhausen“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Eisenheim I“ und über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Bis vor Jahrzehnten wurde in diesem Bereich Steinkohle abgebaut. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden untertägigen Bergbau zuzuordnen, deren Einwirkungen jedoch bereits abgeklungen sind. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet ist nicht mehr zu rechnen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Wehofen-Gas“. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.