I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)
Es wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

2.1.1 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.1.2 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten inklusive der Einhausung von Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkte

2.2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2.2 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2.3 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend. Als (maximale) Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitung der Gebäudehöhe

2.2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Treppenbauten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um max. 1,5 m zulässig.

3. Geplante Geländehöhe - Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. 3 BauGB)

3.1 Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 eingetragenen Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) setzen eine neue Geländehöhe in m ü. NHN fest. Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhen und den Bestandshöhen sowie zwischen den festgesetzten Höhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW, 2018) ist maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW und die Bestimmung des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neue Geländehöhe anzuwenden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen (nicht der in der Planzeichnung definierten Vorgartenzone zugewandten) Baugrenzen durch überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Sichtschutzwände (Terrassentrennwände) um max. 2,5 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Standorte für bewegliche Abfallsam-melbehälter und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen außerhalb der in der Planzeichnung als Vorgartenzone definierten Bereiche allgemein zulässig.

6. Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St, Ga und Cp gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.2 Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 allgemein zulässig.

7. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 3 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal 1 je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie Reihenhaus begrenzt.

8. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Die in der Planzeichnung mit **GFL** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit einem **GFL$_V$** belasteten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 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 ergeben 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.

9.2 Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

9.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen unter Ziffer Nr. 9.1 und 9.2 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.

9.4 Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Loggien, sind in den Bereichen mit einem Summenbeurteilungspegel ≥ 60 dB(A) tags nur zulässig, sofern durch die Errichtung von baulichen und/oder sonstigen Vorkehrungen gewährleistet ist, dass ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

9.5 In der mit ⟨1⟩ gekennzeichneten Fläche innerhalb des WA2-Gebietes sind zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen an den zum Reifenservice/ KFZ-Werkstatt an der Straße "Am Weißen Stein" zugewandten Fassaden von schutzbedürftigen Räumen öffenbare Fenster nicht zulässig.

Wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass auf Grund einer geänderten Schallsituation (Abschirmungen, Aufgabe Reifenhandel und KFZ-Werkstatt o. ä.) dauerhaft sichergestellt wird, dass an den Fassaden in den gekennzeichneten Flächen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (1998) von 55 dB(A) und einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete für anlagenbezogene schädliche Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden - oder wenn an nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (1998) von 70 dB(A) und einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) am Tag (6-22 Uhr) für Allgemeine Wohngebiete für anlagenbezogene schädliche Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden - kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

10. Anpflanzen 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)

10.1 **Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports**

10.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei Flachdächern von Hauptgebäuden, die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden, mit einer standortgerechten Vegetation gemäß 10.1.4 extensiv zu begrünen.

10.1.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Flachdächer von Nebenanlagen (Einhausung/Überdachung von beweglichen Abfallbehältern, Carports und Fahrradabstellanlagen) mit einer standortgerechten Vegetation gemäß 10.1.4 extensiv zu begrünen.

10.1.3 Im Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 3 sind die Flachdächer von Garagen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation gemäß 10.1.4 extensiv zu begrünen.

10.1.4 Für die Dachbegrünungen sind die unter 10.1.1 - 10.1.3 genannten Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen.

10.1.5 Die Begrünung nach Punkt 10.1.1 bis 10.1.4 ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

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

10.2 **Begrünung von Tiefgaragen**

10.2.1 Die Dächer von Tiefgaragen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen.

10.2.2 Für die Dachbegrünung von Tiefgaragen sind die Tiefgaragendächer mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Vegetationsschicht mit den Vegetationsformen Großsträucher und Kleinbäume zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

10.2.3 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

10.3 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

10.3.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 5 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist pro 6 Stellplätze mindestens 1 Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.3.3 Die Pflanzqualität wird für die gemäß 10.3.1 und 10.3.2 zu pflanzenden Bäume wie folgt festgesetzt:
Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Pflanzarten:
- Feld-Ahorn (Acer campestre) „Columnare"
- Spitzahorn (Acer platanoides) „Olmsted"
- Schmalkroniger Rotahorn (Acer rubrum) "Scanlon"
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua) „Paarl"
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) „Brouwers"
- Thüringische Mehlbeere (Sorbus thuringiaca) „Fastigiata"

10.3.4 Zur Eingrünung der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung (P1) sind Schnitthecken mit Pflanzen der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

Die Hecken sind zweireihig, mit mindestens 3 Pflanzen pro Meter zu pflanzen und als 2,5 m breite Schnitthecken zu entwickeln. Die Mindesthöhe der geschnittenen Hecken wird mit 1,50 m festgesetzt.

Mindestpflanzqualität: 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 -100 cm.

Pflanzliste:
- Echte Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Ranunkelstrauch (Kerria japonica)
- Schneespiere (Spireae arguta)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Weißer Hartriegel (Cornus alba)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

1. Fassaden

1.1 Gebäudefassaden dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten nur in Form von Ziegeln und/oder Putz ausgebildet werden. Als untergeordnetes Material (bis maximal 20 % einer Einzelfassade) können Holz oder Zink (auch in anderen Farben) verwendet werden.

1.2 Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und aneinandergrenzende Reihenhäuser (Hausgruppen) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 3 sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung sowie der Höhenentwicklung gleich auszubilden.

1.3 Garagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 3 sind in der Farbgestaltung und Materialität ihrer Außenwände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen.

2. Dächer

2.2 Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

2.2 Geneigte Dächer sind bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften und aneinandergrenzenden Reihenhäusern (Hausgruppen) hinsichtlich ihrer Dachneigung gleich zu gestalten.

2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern mit gleicher Neigung auszuführen.

3. Technische Anlagen
Technische Anlagen sind auf Gebäuden mit Flachdächern so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

4. Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

4.1 Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenzonen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 3 sind einzuhausen und/oder entsprechend den Festsetzungen zu Punkt 5 (Einfriedungen) einzugrünen.

4.2 Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter/Großmüllbehälter innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind einzuhausen und/oder entsprechend den Festsetzungen zu Punkt 5 (Einfriedungen) einzugrünen.

5. Einfriedungen

5.1 Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 nur als standortgerechte einheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit standortgerechten einheimischen Hecken (z.B. Hainbuchen-, Rotbuchen- oder Ligusterhecken) zulässig.

5.2 In den im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 darf die Höhe dieser Einfriedungen maximal 0,8 m über neuem Geländeniveau betragen.

6. Vorgärten/ Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

6.1 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.

6.2 Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (z.B. Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze und Fahrradabstellplätze innerhalb der WA 2 und 3 sowie Spritzschutz) zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN

1. Vorkehrungen gegen Erschütterungen
Innerhalb der Umgrenzung für Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, sind hinsichtlich der Geschossdecken, Deckeneigenfrequenzen unterhalb von 20 Hz bei Betondecken und unterhalb von 25 Hz bei Holzbalkendecken zu vermeiden. Die Hinweise des Erschütterungsgutachtens der Fa. Peutz consult vom 22.05.2019 sind zu beachten.

2. Altlasten
Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg sind im Bereich des Plangebiets die Altlastenverdachtsfläche AA 0085 sowie der Altlastenstandort AS 1518 und 1584 verzeichnet.

3. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt nach § 78b WHG innerhalb der Hochwasserrisikogebiete des Rheins. Diese Gebiete können bei einem extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits ab einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.

IV HINWEISE

1. Artenschutz
Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze einschließlich Hecken und Gebüsch sind auf einen Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.
Der Artenschutzbeitrag - Stufe 1 des Büros jungesblut.landschaftsarchitekt vom 05.03.2020 ist zu beachten.

2. Kampfmittel
Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen in den tiefer liegenden Bodenschichten nach den Vorgaben des Bodengutachtens des Büros Dr. Heckemanns & Partner zu versickern. Für die Entwässerung ist ein Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde (UWB) zu stellen. Zum Schutz der angrenzenden Gebäude ist die DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten.

4. Wasserdurchlässiges Material
Private Stellplätze, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit teildurchlässigen Materialien (z.B. lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-Drainsteine oder Rasengittersteine) herzustellen.

5. Hochwasserschutz
Die von der Bezirksregierung Düsseldorf ausgearbeiteten Hochwassergefahrenkarten sind auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

Hier sind unter anderem Informationen für die Aufstellung von Verhaltensregeln bei Hochwasser sowie Maßnahmen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge verfügbar und sollten beachtet werden.

6. Boden
Das Bodengutachten des Büros Dr. Heckemanns & Partner vom 21.02.2020 ist zu beachten.

7. Erosionsschutz Bahndamm und Lärmschutzwall

7.1 Alle geöffneten Dammoberflächen (inkl. der aufgehöhten Dammoberflächen des Lärmschutzkörpers) müssen kurzfristig nach Herstellung mittels einer Einsaat oder einer Spritzbegrünung und einer dauerhaften Anpflanzung belegt werden.

7.2 Sollten neu entstandene Flächen bauablaufbedingt nicht kurzfristig begrünt werden können, müssen sog. "Foliensicherungen" als zwischenzeitliche "witterungsabwehrende Maßnahmen" eingeplant werden, um mögliche Erosionserscheinungen, maßgebend unterbinden zu können.

7.3 Die unter 7.2 genannte dauerhafte Anpflanzung sollte sowohl aus "Flachwurzlern" als auch aus "normal tief wurzelnden" Pflanzen bestehen, welche gleichverteilt in den Böschungsflächen vertreten sind. "Tiefwurzler" können auch eingeplant werden, bieten aber keine entscheidenden Vorteile.

7.4 Nach Herstellung der so gesicherten Grünflächen dürfen diese nicht mehr durch den Baubetrieb gestört werden; i.a. werden auch bis zum vollständigen "Greifen der Pflanzen auf dem Untergrund" entsprechende Absperrungen (von Flatterband-Markierungen bis hin zu Bauzäunen) zu errichten sein.

8. Archäologie
Sollten wider Erwarten bei Erdeingriffen archäologische Funde oder Strukturen entdeckt werden, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

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

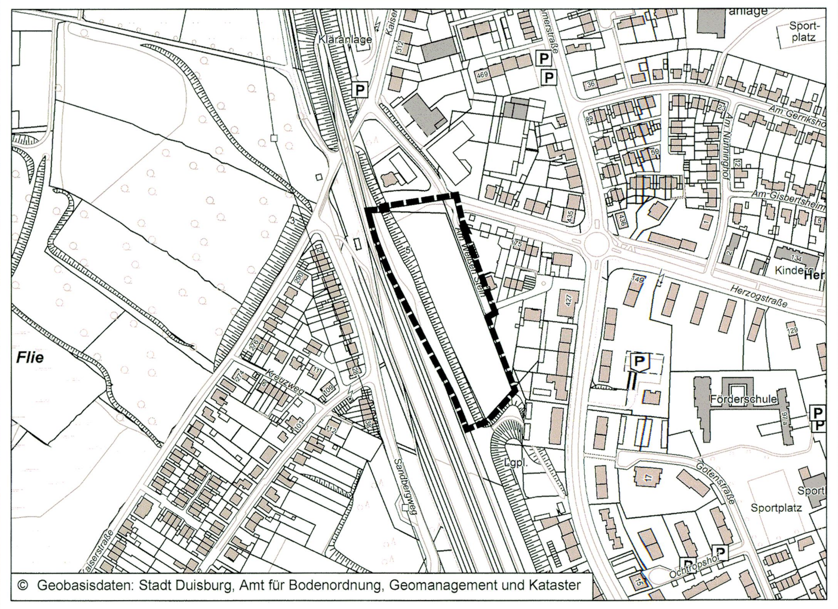
10. Belange der Deutschen Bahn AG - DB Immobilien
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien zu beteiligen.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Haan, den 8. 11. 2019

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: -
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

SCHNADT (Stadtplanerin AKNW)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. — maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- TH max. — maximale Traufhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- FH max. — maximale Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H ED — nur Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

z.B. WA2 | II / 0,4 | H ED / TH max. 33,0 m ü NHN, FH max. 37,5 m ü NHN | SD 35°- 42°

Art der baulichen Nutzung mit Teilgebietsnummerierung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen	Gestaltung

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche - Lärmschutzwall und Bahndammböschung -

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- P1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St Ga Cp — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carprts und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp)
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL$_V$ — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. Nr.1 und Abs. 6 BauGB), siehe unter III Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen , "Ziffer 1."
- AA 0085 AS 1518 AS1584 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (AA 0085, AS 1518 u. AS1584) siehe unter "III Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen, Ziffer 2."

Gestaltung baulicher Anlagen

- FD — Flachdach (Dachneigung < 10°)
- SD — Satteldach (Dachneigung 35° bis 42°)

Sonstiges

- z.B. 65,0 — maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorgartenzone
- 26,0 — festgesetzte Geländehöhe in m ü NHN gem. § 9 Abs. 3 BauGB, siehe textliche Festsetzung 3.

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Flurgrenze
- 391 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- KD 29.05/ — Kanaldeckel mit Höhenangabe in m über NHN
- 25,47/ — Geländehöhe mit Höhenangabe in m über NHN
- Bestandsbaum
- Böschung
- Gleistrasse
- z.B. # 14,0 — Parallelbemaßung in m
- z.B. ← 23,0 → — Bemaßung in m
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- Geradheitszeichen
- z.B. R=3,0 — Radiusangabe in m

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

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.

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt - und einer Begründung mit Umweltbericht. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 21.11.2019

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Düsseldorf, den 8.11.2019

ÖbVI
Dr.-Ing. Robert Blinken
Dipl.-Ing. Rolf Töpfer
Himmelgeister Straße 37
40225 Düsseldorf

Stand der Planunterlage: Mai 2019

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 01.10.2018 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2019 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 21.11.2019

(Siegel)

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 17.05.2018.

Duisburg, den 21.11.2019

(Siegel)

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 25.11.2019 auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 05.05.2020

(Siegel)

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 15.6.2020 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 12.10.20

(Siegel)

Der Oberbürgermeister

LINK (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 15.6.2020 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 15.12.2020 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung an, beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.

Duisburg, den 12.01.2021

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel)

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

DUISBURG am Rhein

Bebauungsplan Nr. 1246 -Vierlinden- "Am Weißen Stein"

für einen Bereich zwischen dem Grundstück einer Tischlerei im Norden, der Wohnbebauung „Am Weißen Stein" im Osten, den rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung Römerstraße im Süden sowie der Güterbahnstrecke im Westen

Gemarkung: Walsum
Flur: 10 und 11

Maßstab 1:500