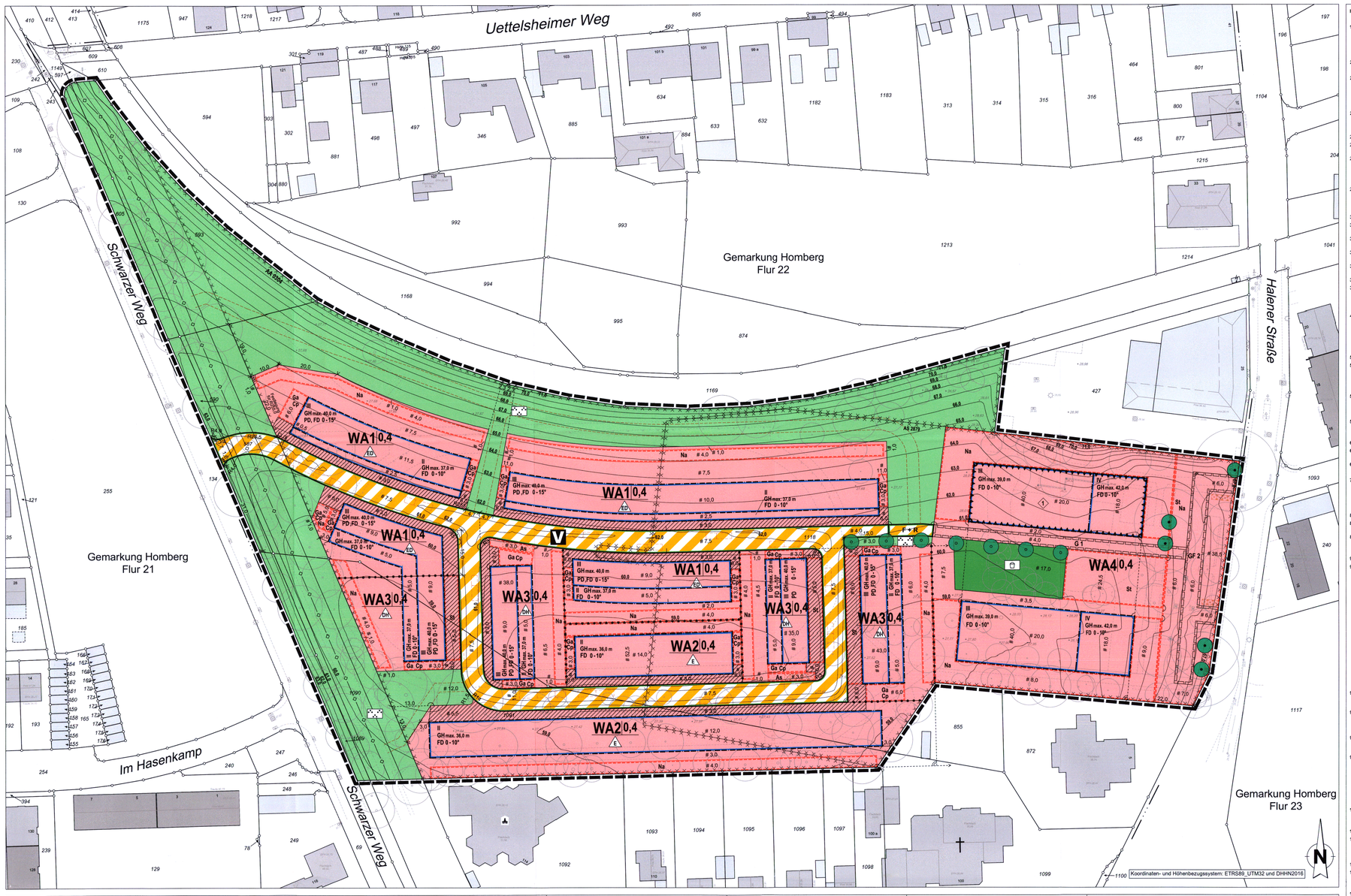

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 36,0 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

z.B. WA2 | 0,4 | II | ED

Art der baulichen Nutzung mit Teilgebietsnummerierung | GRZ | Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

F + R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen Zweckbestimmung Spielplatz

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Anforderungen an die Gestaltung

PD, FD — Dachform: Pultdach (PD), Flachdach (FD)

0 - 15° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

St, Ga, Cp, As, Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Cp), Gemeinschafts-Abfallsammelbehälter (As) und Nebenanlagen (Na)

G 1 — Mit Geh- und Fahrrad(fahr)rechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen siehe I Textliche Festsetzung Nr.8 (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GF 2 — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastende Flächen siehe I Textliche Festsetzung Nr.8 (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1 — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

AS 2879, AA 0303 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (AS 2879 u. AA 0303) siehe III Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen Nr.2

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Vorgartenzone

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen

vorhandene Gasleitung 4/29 der Open Grid Europe GmbH mit Schutzstreifen, unterirdisch

Sonstiges

z.B. 65,0 — maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Gebäude und Nebengebäude mit Firstrichtung

Flurgrenze

163 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

KD 78.00 — Kanaldeckel mit Höhenangabe in m über NHN

Laterne

Einlauf

+ 27.41 — Geländehöhe mit Höhenangabe in m über NHN

Topographische Linien

Bestandsbaum

Grundwassermessstelle (Lage nachrichtlich)

z.B. # 14,0 — Parallelbemaßung in m

z.B. ←13,0→ — Bemaßung in m

Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander

Geradheitszeichen

z.B. R — Radiusangabe

Erläuternde Darstellung

geplante Standorte für Gemeinschafts-Abfallsammelbehälter, Baumscheibe und Parkplatz

geplanter Wegeverlauf

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

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 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 02.07.2021 (GV. NRW S. 822).

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

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, bekannt gemacht werden.

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 WA1 - WA4 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), 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)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA4 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/NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

2.2.3 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach (Pultdach) ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) der höchste Punkt der Dachfläche maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Überschreitung der Gebäudehöhe

2.2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA4 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. 3 BauGB)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird als neue Geländehöhe eine Höhe von 28,8 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig.

3.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird als neue Geländehöhe eine Höhe von 28,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig.

3.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird als neue Geländehöhe eine Höhe von 28,3 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig.

3.4 Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 wird als neue Geländehöhe eine Höhe von 28,8 m festgesetzt. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen von bis zu +/- 0,3 m ist zulässig.

3.5 Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

3.6 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 dürfen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO die rückwärtigen (nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten) Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Sichtschutzwände (Terrassentrennwände) um max. 2,5 m überschritten werden.

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

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der für Nebenanlagen (Na) gekennzeichneten Bereiche zulässig. Gemeinschafts-Abfallsammelbehälter sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 nur in den mit (As) gekennzeichneten Flächen zulässig. Standorte für private bewegliche Abfallsammelbehälter und private nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 allgemein zulässig.

5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallsammelbehälter und Sammel-Fahrradabstellanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen (Na) gekennzeichneten Bereiche zulässig. Andere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 unzulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind innerhalb der öffentlichen Flächen im Geltungsbereich allgemein zulässig.

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

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesenen Flächen (St, Ga, Cp) zulässig.

6.2 Tiefgaragen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 allgemein zulässig.

7. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sowie auf jeweils eine je Reihenhaus begrenzt.

8. Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

8.1 Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 mit **G 1** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und mit einem Recht zum Fahrradfahren zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 mit **GF 2** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und 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 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.

9.3 Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten 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.

9.4 Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags Lr > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung baulicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel Lr von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

9.5 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche innerhalb des WA 4-Gebietes sind zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen an den zum nördlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb (Halener Straße 25) zugewandten Fassaden von schutzbedürftigen Räumen offenbare Fenster nicht zulässig.

Wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass auf Grund einer geänderten Schallsituation (Abschirmungen, Aufgabe Einzelhandelsbetrieb o. ä.) dauerhaft sichergestellt wird, dass an den Fassaden in den gekennzeichneten Flächen die Anforderungen der TA-Lärm (1998) eingehalten 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 Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Gebäuden - dies gilt auch für Garagen und Carports - sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von mindestens 6 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Begrünung oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung zu versehen.

10.1.2 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

10.1.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

10.2 Begrünung von Tiefgaragen

10.2.1 Überdeckungen von Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 40 cm je nach Vegetationsform als Begrünung mit Rasen, niedrigen und mittleren Stauden und Gehölzen oder von mindestens 80 cm je nach Vegetationsform als Begrünung mit Großsträuchern und Kleinbäumen zu versehen.

10.2.2 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

10.2.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Treppenhäuser, Ein- und Ausfahrten oder für Terrassen genutzt werden.

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

Innerhalb der öffentlichen Planstraße mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 7 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die darüber hinaus im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

Die Pflanzqualität wird für die zu pflanzenden Bäume wie folgt festgesetzt:

Hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen.

Pflanzarten:

- 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)

10.4 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der unter 10.3 festgesetzten Pflanzqualitäten und Pflanzarten vorzunehmen.

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

1. Fassaden

1.1 Gebäudefassaden dürfen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 nur in Form von Ziegeln und/oder Putz ausgebildet werden. Folgende Farbtöne gem. des herstellerunabhängigen „Natural Color System" (NCS) sind für die Fassadengestaltung zulässig:

Rot, Dunkelrot, Rottbraun, Schwarzbraun: NCS 3060-Y80R, 5030-Y90R, 2070-R, 5040-R, 5040-Y20R, 3060-Y50R, 6030-Y70R, 6010-Y50R, 7020-Y70R, 8005-Y80R

Hell Sandfarben: NCS 1010-Y20R, 2010-Y20R, 1010-Y40R, S1510-Y80R, S0804-Y90R, S0907-Y90R, S1005-Y90R, S1505-Y90R, S2005-Y90R, S1510-Y90R, S2010-Y60R, S3010-Y60R

Weiß: NCS 1005-Y20R, 1502-Y, 0510-R, S1002-Y, S1002-Y50R, S0500-N, S1000-N, S0502-R50B

Grau, Hellgrau, Graubraun, Beige, Graugrün: NCS 6502-6, 8502-B, 5005-G80Y, 2502-Y, 5000-N, 5500-N, 2502-B, 3500-N, 2000-N, S2005-Y50R, S3005-Y50R, S4005-Y50R, S2010-Y40R, S3010-G50Y, S4010-G50Y, S5010-G50Y, S6010-G50Y, S3005-G50Y, S4005-G50Y, S5005-G50Y, S2010-G50Y, S3010-G50Y, S4010-G50Y

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 WA1 und WA3 sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung sowie der Höhen- und Dachneigung gleich auszubilden.

1.3 Garagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind in der Farbgestaltung und Materialität ihrer Außenwände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen.

2 Technische Anlagen

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

3 Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschafts-Abfallsammelbehälter in den Baugebieten durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Abgang zu ersetzen.

4 Einfriedungen

4.1 Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 nur als standortgerechte einheimische Hecken sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit standortgerechten einheimischen Hecken (z.B. Hainbuchen-, Robbuchen- oder Ligusterhecken) zulässig.

4.2 In dem im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 darf die Höhe dieser Einfriedungen maximal 0,8 m über neuem Geländeniveau betragen.

5 Vorgärten und Gärten

5.1 Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

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

5.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

5.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 sind, soweit diese nicht für die notwendige Erschließung (z.B. erforderliche Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze, Fahrradstandplätze, Spritzschutz) genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sowie vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu versehen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN

1. Ferngasleitung

Im Westen des Plangebiets verläuft die Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH mit der Leitungsnummer 4/29 und einem Durchmesser von DN 400 (Blatt 13 und 14) einschließlich Schutzstreifen.

2. Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg sind im Bereich des Plangebiets die Altablagerung AA 0303 sowie der Altlastenstandort AS 2879 verzeichnet.

3. Hochwasserschutz

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

IV HINWEISE

1. Artenschutz

Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze und Abrissarbeiten von Gebäuden sind auf einen Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

Die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen ist mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln oder Natriumdampfbeleuchtung auszustatten, um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu verringern.

Neu zu errichtende Gebäude sind so zu gestalten, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

2. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienstelle oder der Kampfmittelkampfdienst zu verständigen. Bei Funden ist darüberhinaus die Zentrale Meldestelle der Thyssengas GmbH mit der Rufnummer 0180/221022 unverzüglich zu benachrichtigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

3. Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Die Gemarkung Homberg befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 und in der DIN EN 1998, Teil 5 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

4. Entwässerung

Im Rahmen der Bebauung ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg WBD-AOR 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 HD (OK Straßenhöhe an der Anschlussebene) +0,2 m betragen.

5. 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.

6. 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.

7. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste Grundwasserstand bei der LINEG (Linksniederrheinische Entwässerungs-Genossenschaft), Postfach 101445, 47459 Kamp-Lintfort zu erfragen.

8. Boden

Es sind Maßnahmen zum Getrennthalten von unbelastetem und belastetem Bodenaushub zu treffen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Gutachten des Büros BSR Bodensanierung und Recycling GmbH von Dezember 2000 sowie des Büros GFP Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR von September 2004, Juli 2017 und September 2020 sind zu beachten.

9. Archäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdeingriffen archäologische Funde oder Strukturen entdeckt werden. Diese sind 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.

10. 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).

11. Pläne

Die im Geltungsbereich befindlichen folgenden Fluchtlinienpläne bleiben erhalten:

- Fluchtlinienplan Nr. 51, förmlich festgestellt seit 22.01.1929 teilw.
- Fluchtlinienplan Nr. 58 I K, förmlich festgestellt seit 29.07.1925 teilw.
- Fluchtlinienplan Nr. 187, förmlich festgestellt seit 05.04.1960 teilw.
- Fluchtlinienplan Nr. alter BPl. Homberg Bl. 13, 14, förmlich festgestellt seit 05.12.1899 teilw.

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

Duisburg, den 30.11.2021

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.

Duisburg, den 22.11.2021

Amt für Bodenordnung, Geomanagement und Kataster

BERNT (Städtischer Vermessungsoberrat)

Stand der Planunterlage: 11.2017

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 30.03.2006 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2006 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 23.11.2021

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 08.06.2017.

Duisburg, den 23.11.2021

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Duisburg hat am 25.11.2020 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 25.01.2021 bis einschließlich 10.03.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 23.11.2021

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 25.11.2021 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 15.12.21

Der Oberbürgermeister

(Siegel) LINK (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 25.11.2021 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 31.12.2021 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 07.02.2022

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Siegel) TRAPPMANN (Leitender