

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in die Teilgebiete WA1, WA2, WA3, WA5a, WA5b, WA5c und WA6 sowie in die innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth“ (Abl. Reg. Ddf. Nr. 52 vom 24.12.1987, S. 11 ff.) liegenden und mit einem \* gekennzeichneten Teilgebiete WA2\*, WA3\*, WA4a\*, WA4b\* und WA5b\* unterteilt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur innerhalb der Teilgebiete WA 5a und WA6 zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Gebäude in dem gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA) so zu errichten, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens das für die jeweils in Anspruch genommene Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF nicht unterschreitet und um nicht mehr als 0,30 m überschreitet.  
  
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind Gebäude so zu errichten, dass die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens das für die jeweils in Anspruch genommene Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF nicht unterschreitet.  
  
Das Höhenmaß OKF wird als absolute Höhe in Meter über Normalhöhe Null (NHN) angegeben.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch die zeichnerische Festsetzung von Gebäudehöhen (GH) und/oder Traufhöhen (TH) in Verbindung mit Firsthöhen (FH) bestimmt. Maßgeblich für die jeweils festgesetzten Höhen ist das für die jeweils in Anspruch genommene Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF.
- 2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5a, WA5b, WA5c und WA6 die anhand der zeichnerisch festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche durch
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einschließlich der Zufahrten von Tiefgaragen,
- Terrassen,

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert von 0,6.

Für die Teilgebiete WA5a und WA6 sind für jedes Grundstück bis zu vier Terrassen nicht anzurechnen, wenn diese nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen sind und die jeweils überbaute Grundstücksfläche ein Maß von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Tiefgaragen sind in den Teilgebieten WA5a und WA6 nicht anzurechnen, sofern diese mit einer mindestens 0,6 m dicken Schicht kulturfähigen Bodens überdeckt und gärtnerisch gestaltet werden.

- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in den insgesamt oder zu wesentlichen Teilen innerhalb der Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth“ (Abl. Reg. Ddf. Nr. 52 vom 24.12.1987; S. 11 ff.) gelegenen Teilgebieten WA2\*, WA3\*, WA4a\*, WA4b\* und WA5b\* die anhand der zeichnerisch festgesetzten GRZ zu ermittelnde zulässige Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Terrassen,

nicht überschritten werden.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, die wasserdurchlässig befestigt und nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen sind, sind dabei mit einem Drittel der von ihnen überbauten Grundstücksfläche anzurechnen.

In den Teilgebieten WA2\*, WA3\*, WA4a\*, WA4b\* und WA5b\* ist für jedes Grundstück eine Terrasse nicht anzurechnen, wenn diese nicht an eine öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen ist und die jeweils überbaute Grundstücksfläche ein Maß von 15 m<sup>2</sup> in dem Teilgebiet WA2\* bzw. von 25 m<sup>2</sup> in den Teilgebieten WA3\*, WA4a\*, WA4b\* und WA5b\* nicht überschreitet.

- 2.5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen abweichend von den Festsetzungen 2.3 bis 2.4 durch die darin aufgezählten Anlagen weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche zugelassen werden, wenn dies durch zusätzliche Dachbegrünungen gemäß der Festsetzung 12.4 auf demselben Grundstück im Verhältnis 1:4 ausgeglichen wird.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist an den zeichnerisch festgesetzten Baulinien ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um maximal 3,00 m zulässig, soweit diese in ihrer Breite (einzeln oder in der Summe) 30 % der Breite des betreffenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

- 3.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist an den im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 1,00 m zulässig, soweit diese in ihrer Breite (einzeln oder in der Summe) 50 % der Breite des betreffenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Ein Vortreten von ebenerdigen, nicht überdachten und nicht baulich eingefriedeten Terrassen ist uneingeschränkt zulässig.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist an den in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zeichnerisch festgesetzten nördlichen und östlichen Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 2,50 m zulässig. Ein Vortreten von ebenerdigen, nicht überdachten und nicht baulich eingefriedeten Terrassen ist an zeichnerisch festgesetzten nördlichen und östlichen Baugrenzen uneingeschränkt zulässig.

#### **4. Breite der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In dem Teilgebiet WA5b darf die maximale Breite der Grundstücke an der Planstraße „A.3“ 14,0 m und an der Planstraße „2.2“ 15,2 m nicht überschreiten. In dem Teilgebiet WA5b\* darf die maximale Breite der Grundstücke an der Planstraße „2.2“ und an der Planstraße „3.3“ 15,2 m nicht überschreiten. Die maßgeblichen Grundstücksbreiten werden an der jeweiligen erschließenden Straße ermittelt. Für die jeweiligen baufeldabschließenden Grundstücke der Teilgebiete gilt diese Festsetzung ausnahmsweise nicht.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nicht überdachte Stellplätze in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten dürfen nicht überdachte Stellplätze mit einer Breite von nicht mehr als 5,5 m angelegt werden.
- 5.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte nicht überdachte Stellplätze in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „St“ zulässig.

- 5.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) je Grundstück nur je eine Zufahrt zulässig.
- 5.5 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung "TG" zulässig. Ein- und Ausfahrten von zulässigen Tiefgaragen dürfen auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden.
- 5.6 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 5 BauNVO sind in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA2\*, Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW) sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga/Cp“ zulässig.
- 5.7 Abweichend von vorstehend Ziff. 5.6 ist auf jedem Grundstück je ein als Gartenhaus, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutztes Gebäude zulässig, soweit die von diesem überbaute Grundstücksfläche 7,5 m<sup>2</sup> nicht übersteigt und ein Mindestabstand von 10 m zu der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- 5.8 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO sind in den Teilgebieten WA3, WA3\*, WA4a\*, WA4b\*, WA5b, WA5b\* und WA5c Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW) sind und nicht den Festsetzungen 5.1 bis 5.4 unterliegen, zulässig, wenn ein Mindestabstand von 10 m zu der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

**6. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind eine Kindertagesstätte sowie sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie öffentliche Spielplätze zulässig.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind innerhalb des Teilgebietes WA6 je Wohngebäude bis zu elf Wohnungen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

**8. Flächen für die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 BauGB)**

8.1 Anlagen, die der öffentlichen Sammlung, Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von innerhalb des Plangebiets anfallendem Niederschlagswasser dienen, sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung allgemein zulässig, soweit deren Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

8.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und / oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig, sofern die jeweilige Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

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

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unter Verwendung standortgerechter einheimischer Arten (strauchförmige Wuchsform, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zusammenhängende Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sowie im Fall von Abgängen zu ersetzen.

Dazu sind Sträucher einer Gehölzart in einem Gruppenverband von 3 bis 5 Sträuchern je nach Anzahl der geplanten Reihen zu pflanzen. Dabei sind in Gehölzstreifen bis 3 Pflanzreihen ein Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,5 m sowie ein Reihenabstand von 1,0 m einzuhalten. Bei Gehölzstreifen ab 4 Pflanzreihen ist der Reihenabstand auf 1,5 m zu bemessen.

Die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten einheimischen Gehölzarten sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie im Fall von Abgängen zu ersetzen:

Hasel, *Corylus avellana*; Hundsrose, *Rosa canina*; Feldahorn als Strauch, *Acer campestre*; Hainbuche als Strauch, *Carpinus betulus*; Alpen-Johannisbeere, *Ribes alpinum*; Hecken-Rose, *Rosa corymbifera*.

9.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 17 standortgerechte Bäume (Pflanzliste: Silber Weide, *Salix alba*; Schwarz-Erle, *Alnus glutinosa*; Berg-Ulme, *Ulmus glabra*) als Einzelbäume und/oder in Gruppen von nicht mehr als 3 Bäumen anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Fall von Abgängen zu ersetzen.

9.3 Die gemäß der Festsetzung 9.2 zu pflanzenden Bäume sind als Heister, Höhe 125-200 cm, oder als Hochstamm mit 10-16 cm Stammumfang (in der Staffelung 10-12 cm, 12-14 cm, 14-16 cm) in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen.

**10. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

10.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Eintragung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten „GFL“ mit Gehrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger zu belasten und mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der für die technische Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

10.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Eintragung von Geh- und Leitungsrechten „GL“ (Dungwege) mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der für die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes zuständigen Infrastrukturträger für die oberirdische Ableitung des auf den Anliegergrundstücken gesammelten Niederschlagswassers zu belasten.

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

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 der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist in der Planurkunde dargestellt.

<b>Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)</b>	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;

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.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenstern 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.

## 12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 12.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der zeichnerisch für die Planstraßen 1, 2.0, 2.1., 2.2, 3.1. 3.2 und 3.3 sowie für die Planstraßen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4.1 und C.4.2, für den "Platz am Park" sowie für die Quartiersplätze A, B, C.1, C.2, C.3 und C.4 sowie für die Hermann-Spillecke-Straße festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen standortgerechte Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei dürfen die in der nachfolgenden Tabelle für die jeweiligen Bereiche benannten Gesamtzahlen nicht unterschritten werden:

Planstraße 1	58 Bäume
Planstraßen 2.0, 2.1, 2.2, Platz am Park	65 Bäume
Planstraßen 3.1, 3.2, 3.3	60 Bäume
Quartiersplatz A (einschl. der Planstraßen A.1 und A.2)	30 Bäume
Quartiersplatz B (einschl. der Planstraßen B.1 und B.2)	27 Bäume
Quartiersplatz C.1 (einschl. der Planstraße C.1)	13 Bäume
Quartiersplatz C.2 (einschl. der Planstraße C.2)	8 Bäume
Quartiersplatz C.3 (einschl. der Planstraße C.3)	8 Bäume
Quartiersplatz C.4 (einschl. der Planstraßen C.4.1 und C.4.2)	14 Bäume
Hermann-Spillecke-Straße	5 Bäume

Die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten einheimischen Gehölzarten sind an den entsprechenden Bereichen anzupflanzen:

Planstraße 1	Stiel-Eiche, Quercus robur, Hainbuche Carpinus betulus
Planstraßen 2.0, 2.1, 2.2	Schmalblättrige Ölweide, Elaeagnus angustifolia
Platz am Park	Gefüllte Vogel-Kirsche, Prunus avium `Plena`; Japanischer Schnurbaum, Sophora japonica, Götterbaum, Ailanthus altissima
Planstraßen 3.1, 3.2, 3.3	Säulen-Eiche, Quercus robur `Fastigiata Kos-

	ter', Säulen-Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i> ,Frans Fontaine'
Planstraßen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4.1, C.4.2	Chinesische Birne, <i>Pyrus calleryana</i> , 'Chanticleer', Wollapfel, <i>Malus tschonoskii</i> , Kupferfelsenbirne, <i>Amelanchier lamarckii</i>
Quartiersplatz A	Baum-Hasel, <i>Corylus colurna</i>
Quartiersplatz C.1	Silber-Linde, <i>Tilia tomentosa</i>
Quartiersplatz C.2	Schwarzer Holunder, <i>Sambucus nigra</i> , Pagoden-Hartriegel, <i>Cornus controversa</i>
Quartiersplatz C.3	Elsbeere, <i>Sorbus torminalis</i>
Quartiersplatz C.4	Feld-Ahorn, <i>Acer campestre</i>
Hermann-Spillecke-Straße	Stiel-Eiche, <i>Quercus robur</i>

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Fall von Abgängen zu ersetzen.

- 12.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen entlang einer gedachten Verbindungslinie zwischen der Hermann-Spillecke-Straße und der Planstraße 1 eine aus mindestens 7 standortgerechten Einzelbäumen als Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) bestehende Baumreihe sowie nördlich der Planstraßen 2.1 und 2.2, innerhalb der Grünfläche, eine aus mindestens 43 standortgerechten Einzelbäumen als Winterlinde (*Tilia cordata* und *Tilia cordata* ‚Green Spire‘) bestehende Baumreihe anzupflanzen.

Darüber hinaus sind innerhalb dieser Grünfläche mindestens 28 standortgerechte Bäume (Pflanzliste: Schwarze Erle, *Alnus glutinosa*; Silber-Weide, *Salix alba*; Hainbuche, *Carpinus betulus*; Feld-Ahorn, *Acer campestre*; Gemeine Steckpalme, *Ilex aquifolium*; Rot-Ahorn, *Acer rubrum*) als Einzelbäume und/oder in Gruppen von nicht mehr als 3 Bäumen anzupflanzen.

Innerhalb des „Aufenthaltsbereichs am Alten Angerbach“ im südöstlichen Teil der Grünfläche sind 7 hainartige standortgerechte Bäume als Gefüllte Vogel-Kirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) als Einzelbäume und/oder in Gruppen von nicht mehr als 3 Bäumen anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Fall von Abgängen zu ersetzen.

- 12.3 Die gemäß den Festsetzungen 12.1 zu pflanzenden Straßenbäume sind als Hochstamm mit 10-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die gemäß der Festsetzung 12.2 zu pflanzenden Bäume sind als Heister, Höhe 125-200 cm, oder als Hochstamm mit 10-16 cm Stammumfang (in der Staffelung 10-12 cm, 12-14 cm, 14-16 cm) in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen.

- 12.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dachflächen von Gebäuden mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mind. 8 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut-Begrünung oder

Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung steht der Zulassung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Dachaufbau, von erforderlichen haustechnischen Einrichtungen oder von Dachterrassen und von Dachfenstern nicht entgegen.

- 12.4.1 In den Teilgebieten WA1, WA3, WA3\*, WA4a\*, WA5a, WA5b, WA5b\*, WA5c und WA6 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° von Gebäuden mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.
  - 12.4.2 Sofern in den Teilgebieten WA4b\* abschließende Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20° errichtet werden, sind diese Dächer mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.
  - 12.4.3 Die jeweiligen Dachflächen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80% zu begrünen.
  - 12.4.4 Dachflächen von Garagen sowie überdachten Stellplätzen sind zu 100% extensiv zu begrünen.
  - 12.4.5 Dies gilt auch für die Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zulässig sind.
- 12.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zeichnerisch mit dem Planzeichen "Baumerhalt" festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten.
  - 12.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Gehölzstrukturen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ökoplan, Hemmer, S. 15 ff.) dauerhaft zu erhalten.

## **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)**

### **1. Dachformen**

- 1.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind innerhalb der Teilgebiete WA1, WA3, WA3\*, WA4a\*, WA5a, WA5b, WA5b\*, WA5c und WA6 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dachflächen, sofern ihr Neigungswinkel ein Maß von 20° nicht übersteigt, zulässig.

- 1.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA2\* nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 48° zulässig.

## **2. Abfallbehälter**

- 2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW Abfall- und Wertstoffbehälter unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wertstoffbehälter in diesen Bereichen in Form von Unterflurcontainern.

- 2.2 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Standplätze für Abfallbehälter (einschließlich eingehauster Abfallbehälter) auf privaten Grundstücken mit standortgerechten Hecken einzugrünen.

## **3. Vorgärten**

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) diejenigen Grundstücksflächen, die zwischen der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht gelegen sind, als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der Garagen- und Carportzufahrten zulässig sowie Zuwegungen zu Gebäuden außerhalb von Garagenzufahrten mit einer Breite von nicht mehr als 2,0 m anzulegen.

## **4. Einfriedungen**

- 4.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bauliche Einfriedungen (Zäune aller Art, Mauern, Hecken) im Bereich der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Zufahrt von denjenigen Vorgärten nicht zulässig, deren Tiefe der Vorgärten nicht mehr als 3,00 m beträgt.

Für Vorgärten, die eine Tiefe von mehr als 3,00 m aufweisen, sowie für Vorgärtenbereiche außerhalb der Bereiche der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Zufahrt sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Bemessungsgrundlage für die Tiefe der Vorgärten ist die durchschnittliche tatsächliche Tiefe der Vorgärten im Bereich der straßenseitigen Gebäudeflucht anzusetzen.

- 4.2 Innerhalb der Teilgebiete WA4b\*, WA5b und WA5c sind private Baugrundstücke gegenüber den an diese angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mittels einer Trockenmauer / Gabionenwand von mindestens 1,20 m und höchstens 1,60 m Höhe einzufrieden. Die Einfriedung ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich für die Höhe ist das für den betreffenden Grundstücksteil zeichnerisch festgesetzte Höhenmaß OKF.

## **5. Photovoltaik, Sonnenkollektoren und Solarenergie**

- 5.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach in den Teilgebieten WA1, WA3, WA3\*, WA4a\*, WA5a, WA5b, WA5b\*, WA5c und WA6 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nur dann zulässig, wenn der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Höhe des Dachabschlusses nicht überschreitet.

Sofern in den Teilgebieten WA4b\* Gebäude mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach mit einer Neigung bis zu 20° errichtet werden, sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie nur dann zulässig, wenn der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Höhe des Dachabschlusses nicht überschreitet.

- 5.2 Innerhalb der Teilgebiete WA2 und WA2\* in denen nur Satteldächer zulässig sind, dürfen die Neigungen von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Gradzahl der Neigung des Dachabschnittes nicht mehr als 2° über- und unterschreiten. Der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie darf die tatsächliche Höhe des Dachabschlusses nicht überschreiten.

Sofern in den Teilgebieten WA4b\* Gebäude nicht mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden, dürfen die Neigungen von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie die tatsächliche Gradzahl der Neigung des Dachabschnittes nicht mehr als 2° über- und unterschreiten. Der obere Abschluss der Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie darf die tatsächliche Höhe des Dachabschlusses nicht überschreiten.

## **Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Trinkwasserschutzgebiet**

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth“ des Wasserwerks Bockum / Wittlaer der Stadtwerke Duisburg AG. Auf die für das Trinkwasserschutzgebiet geltende Wasserschutzgebietsverordnung Bockum (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth“ der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetriebe) - Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u. a. - vom 14. Dezember 1987 (Abtl. Reg. Ddf. Nr. 52 vom 24. 12. 1987, S. 11 ff) sowie die bei Baumaßnahmen in der Zone III A beachtlichen wasserrechtlichen Erfordernisse wird hingewiesen. Über eine Genehmigung entscheidet die Untere Wasserbehörde.

## 2. Artenschutz

- Schutz und Sicherung von Gehölzen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche haben durch Einhalten der Schutzvorschriften gemäß den dazu bestehenden Regelwerken (DIN 18920 i.V.m. RAS LG4 (Richtlinie zur Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung)) und ZTV-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger, FLL 2017) zu erfolgen.
- Gehölzrückschnitte und Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.11. eines jeden Jahres bis zum 28.02. des jeweiligen Folgejahres nach vorheriger Kontrolle der Gehölze und dem Ausschluss des Vorhandenseins von besetzten Fledermaus-Quartieren vorgenommen werden. Soweit Eichhörnchenkobel verzeichnet werden, sind auch diese auf Besatz zu prüfen und ggfls. umzuhängen oder abzutragen.
- Nach Realisierung des Bauvorhabens wird für die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung empfohlen. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck- oder -Hochdruckleuchten. Auf eine intensive Beleuchtung von Fassaden ist möglichst zu verzichten. Der Einsatz von Lichtflutern im Außenbereich (Gärten) ist zu vermeiden.

## 3. Bodenschutz

Zur Minderung baubedingter Wirkungen auf das Medium Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung mit Beginn der Vorbereitungen zu den Baumaßnahmen einzusetzen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss während der Bauphase die Einhaltung folgender Vorgaben überwachen und eine fachgerechte Ausführung gewährleisten:

- Begrenzung der Erdmassenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Einbau ausschließlich von (zertifiziertem) unbelastetem Boden (Z0-Material),
- Abdeckung des Bodens mit wasserundurchlässiger und säurefester Plane zum Schutz vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser bei einer Lagerung von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen,
- fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser,
- nach Möglichkeit Vermeidung von temporärer Inanspruchnahme (Arbeits- und Lagerflächen) unversiegelter Flächen und
- Überwachung der Zwischenlagerung und des Wiedereinbaus von Boden entsprechend seiner natürlichen Horizontabfolge.

## 4. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“. Inhaberin dieser Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Die erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnah-

men, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden.

## 5. Fernleitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von den Trassen der folgenden Gasversorgungs- und Produktenleitungen (einschließlich zugehöriger Datenkabel) berührt:

- Anschlussleitung Uerdingen (Erdgas) der GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel einschließlich des parallel dazu verlaufenden Datenkabels (LWL-Trasse) Breitscheid – Uerdingen der Wingas GmbH, Postfach 104020, 34112 Kassel

Folgende Schutzanweisungen sind zu beachten (Auszug):

Jede Bebauung im Abstand von weniger als 20m zur Leitungssachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung mit dem Leitungsträger abzustimmen. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttung oder Abgrabung darf nur nach gesonderter Antragsstellung vorgenommen werden. Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstandes von 2,5m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig.

- Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage Köln-Worringen – Krefeld-Uerdingen der Covestro GmbH, Kaiser-Wilhelm-Allee 60, 51365 Leverkusen

Folgende Schutzanweisungen sind zu beachten (Auszug)

Jede geplante bauliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage bedarf der vorherigen Zustimmung durch den Leitungsträger.

Gemäß einschlägiger technischer Regelungen, dem Planfeststellungsbeschluss zur Errichtung der Kohlenmonoxidleitung Köln-Worringen – Krefeld-Uerdingen i.d. gegenwärtigen Fassung und ggf. der jeweiligen im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dürfen in einem Schutzstreifen von 6 m Breite der durch die Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage in Anspruch genommenen Grundstücke für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Kohlenmonoxid-Fernleitungsanlage beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Der Schutzstreifen ist von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten.

- Erdgasleitungen der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen mit verschiedenen Durchmesser

Folgende Schutzanweisungen sind zu beachten (Auszug)

Bäume und Hecken dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens des Schutzstreifens angepflanzt werden. Die Oberflächen der Wege im Schutzstreifenbereich müssen so beschaffen sein, dass die Ferngasleitung im Schadensfall schnell erreicht werden kann.

Die vollständigen Schutzanweisungen sind bei den entsprechenden Leitungsträgern zu erfragen.

## 6. Versorgungsleitungen

Vor Erdarbeiten im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anfragen zu stellen und Informationen zu dort ggf. vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH, Bungertstraße 27, 47053 Duisburg, vom 02.09.2009 ist zu beachten.

#### **7. Bodenfunde**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal "Böckumer Leitgraben Nr. 51".

Sollten im Plangebiet bei Bodenarbeiten archäologische Bodenfunde, wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc. und archäologische Bodenfunde, wie Verfärbungen des Bodens, Mauern usw., oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der Stadt Duisburg, Untere Denkmalbehörde, Friedrich-Wilhelm-Str. 96, 47051 Duisburg, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

#### **8. Altlasten**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, Friedrich-Wilhelm-Straße 96, 47051 Duisburg, entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Landes-Bodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) unverzüglich zu informieren.

#### **9. Kampfmittel**

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 – 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

#### **10. Sicherung gegen Naturgewalten**

Die Gemarkung Huckingen der Stadt Duisburg ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland -

Nordrhein - Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone Null in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

#### **11. Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins (Rheingraben Nord der Flussgebiete NRW), die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Es liegt zudem in den Risikogebieten der Anger (Rheingraben Nord der Flussgebiete NRW), die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis betroffen sein können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

#### **12. Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der neuen Bebauung ist die Rückstauenebene gemäß „Satzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg – Anstalt des öffentlichen Rechts über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Duisburg (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 18. Dezember 2007“ (Amtsblatt für die Stadt Duisburg Nr. 52/2007, S. 450) auch 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 H<sub>0</sub> (Straßenhöhe an der Anschlussstelle) + 0,2 m betragen. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und der Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die WBD-AöR, Postfach 100453, 47004 Duisburg, ausgeschlossen. Das Risiko von möglichen Schäden wegen Nichteinhaltung der Rückstauenebene trägt der Bauherr.

#### **13. Baustoffe**

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von Metalldächern gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004 als stark belastetes Niederschlagswasser gilt, das nicht ohne weiteres in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden darf.

#### **13. Garagen**

Garagen sollen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze mit der Bezeichnung „Ga/Cp“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so errichtet werden, dass zwischen ihrem äußerem Wandabschluss und der Straßenbegrenzungslinie der entsprechenden Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstücks im Bereich der Grundstückszufahrt ein Abstand von 5,00 m nicht unterschritten wird, damit an dieser Stelle ein weiterer nichtunabhän-

giger Stellplatz oder Carport im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Zufahrt des Grundstücks angeordnet werden kann.

#### **14. Wald**

Der Bauherr hat bei der Bauausführung und ggf. im Baugenehmigungsverfahren die in der Bauordnung NRW und im Forstrecht vorgegebenen Rahmenbedingungen zugeschnitten auf den Einzelfall innerhalb der als „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichneten Bereiche zu beachten.

Zusätzlich ist für diese Bereiche eine Waldschadensverzichtserklärung gegenüber dem Waldeigentümer, der Stadt Duisburg, als Mittel zur Absicherung gegenseitiger Rücksichtnahme im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit den zukünftigen Eigentümern abzuschließen. Die Waldschadensverzichtserklärung soll eine Regelung des Haftungsverzichts bzw. der Haftungsfreistellung sowie eine Rechtsnachfolgeklausel enthalten und grundbuchrechtlich gesichert werden.