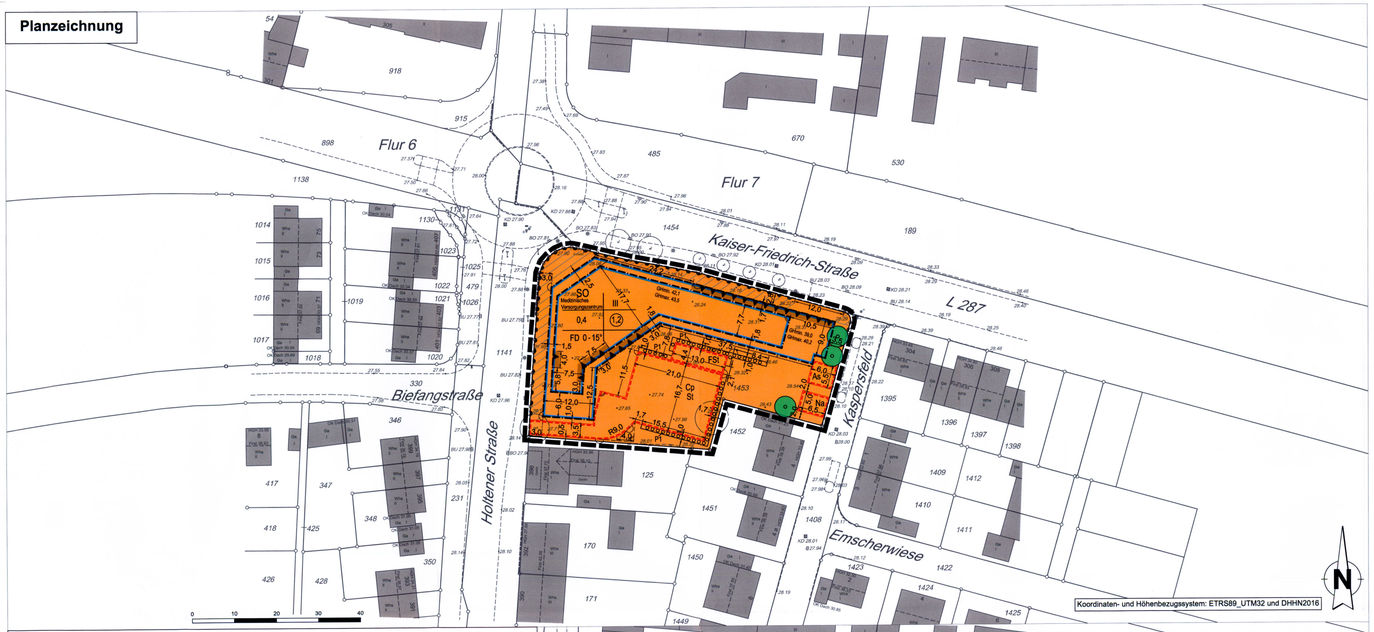
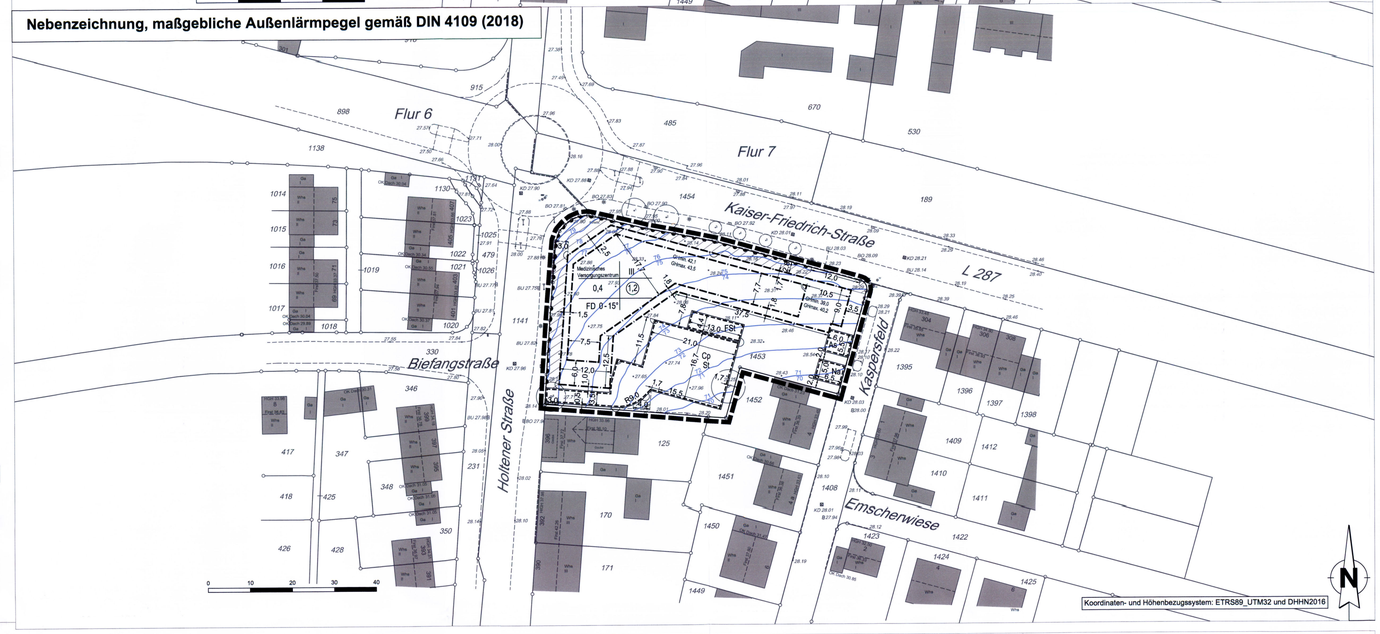
Planzeichnung



Nebenzeichnung, maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)



Planzeichenerklärung (PlanV 90)

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

- SO — Sonstige Sondergebiete Medizinisches Versorgungszentrum

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

- (1,2) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstzahl
- GH min. — minimale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN), als Mindestmaß
- GH max. — maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß

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

- Baugrenze

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Gestaltung baulicher Anlagen

FD Flachdach (Dachneigung 0 - 15°)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Na — Nebenanlagen
  - St — Stellplätze
  - Cp — Carport
  - FSt — überdachte Fahrradstellplätze
  - As — Sammelanlagen für Abfall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgarten (§ 89 BauO NRW)
- 77 / 76 — maßgeblicher Außenlärmpegel Nachtzeitraum in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)
- Schallschutz - Gewerbelärm Signatur zum Lärmschutz gemäß I. Nr. 6.3 der textlichen Festsetzungen

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Flur 7 — Flur
- Flurgrenze
- 1454 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- topografische Linie
- Baum
- KD 28.21 — Kanaldeckel mit Höhenangabe in müNHN
- 27.47 — Geländehöhe mit Höhenangabe in müNHN
- Einlauf
- Verkehrsschild
- Wasserschieber
- Hydrant
- Laterne
- z.B. 16,5 — Bemaßung in m
- Geradheitszeichen
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- z.B. R500 — Radiusangabe

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung 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 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV NRW S. 490).
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern (Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan) und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 31.05.2023

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.

Mühlheim an der Ruhr, den 19.05.2023

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Dr.-Ing. Hanns-F. Schuster
Dipl.-Ing. Martina Busch
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
45468 Mülheim an der Ruhr
Löhberg 78 - am Rathausmarkt

Stand der Planunterlage: 02.2021

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 19.04.2021 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2021 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 31.05.2023

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 23.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021.

Duisburg, den 31.05.2023

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 20.06.2022 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 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 31.05.2023

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4a (3) Baugesetzbuch erfolgte eine erneute Beteiligung der Betroffenen zu den geänderten Planinhalten in der Zeit vom 27.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023.

Duisburg, den 31.05.2023

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 12.06.2023 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 6.7.23

(Siegel)

Der Oberbürgermeister
LINK (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 12.06.2023 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 22.08.2023 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 29.08.2023

(Siegel)

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum" festgesetzt.
Das sonstige Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen, die der medizinischen Versorgung dienen, zugehöriger Nutzungen sowie Wohnnutzungen.

Allgemein zulässig sind in allen Geschossen:
- Arztpraxen,
- medizinische Dienstleistungen,
- Apotheken,
- therapeutische Einrichtungen.

Zulässig sind ausschließlich im Bereich des zweiten Obergeschosses:
- Wohnnutzungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner*innen dienen.

Zulässig sind ausschließlich oberhalb des zweiten Obergeschosses:
- Wohnnutzungen,
- gastronomische Einrichtungen,
- Seminar- und Lehrveranstaltungen.

Zulässig ist ausschließlich im Bereich des Untergeschosses:
- Schwimm- und Bewegungsbad,
- Bereitstellung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität an externe Dritte als gewerbliche Nutzung, soweit die Stellplätze nicht für den durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Bedarf benötigt werden.

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 durch Stellplätzeund Tiefgaragen mit deren Zufahrten (inklusive der Einhausung von Zufahrten), sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte

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

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

Überschreitung der Gebäudehöhe

2.2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist um maximal 1,5 m zulässig. Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

2.2.4 Abweichend hiervon dürfen Blitzschutzanlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wie folgt überschreiten:
- 12 Blitzschutzanlagen um bis zu 2 m
- 10 Blitzschutzanlagen um bis zu 3 m
- 2 Blitzschutzanlagen um bis zu 4 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. BauGB und § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachüberstände und Tageslichtschächte oder technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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

4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter (As) sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Aufstellflächen für nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind allgemein zulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind allgemein zulässig.

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

5.1 Stellplätze, Carports sowie überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen (St, Cp sowie FSt) zulässig.

5.2 Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung sowie notwendige technische Anlagen sind im Geltungsbereich allgemein zulässig.

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

6.1 Bau-Schalldämm-Maß

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 einwirkendem 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 (Nebenzeichnung) dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	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 - 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

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.

6.2 Fensterunabhängige Lüftung

Für Schlafräume und Kinderzimmer, 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.

6.3 Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Sondergebiets ist zum Schutz vor anlagenbezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der mit A.1, A.2 gekennzeichneten Gebäudefassaden durch nicht öffenbare Fenster oder durch andere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass kein maßgeblicher Immissionsort im Sinne des Kapitels A.1.3 der TA-Lärm (1998) entsteht, an dem die zulässigen Immissionsrichtwerte und kurzzeitigen Geräuschspitzen nach Kapitel 6.1 der TA-Lärm (1998) und seltenen Ereignisse nach Kapitel 6.3 der TA-Lärm (1998) am Tag oder in der Nacht überschritten werden.

Ausnahmen
Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass auf Grund einer geänderten Schallsituation (Abschirmungen, o. ä.) dauerhaft sichergestellt wird, dass an den Fassaden mit der gekennzeichneten Signatur die zulässigen Immissionsrichtwerte und kurzzeitigen Geräuschspitzen nach Kapitel 6.1 der TA-Lärm (1998) und seltenen Ereignisse nach Kapitel 6.3 der TA-Lärm (1998) am Tag oder in der Nacht eingehalten werden, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.1 Begrünung von Dachflächen von Hauptgebäuden, Carports und Nebenanlagen

7.1.1 Flachdächer von Gebäuden oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Gebäuden - dies gilt auch für Carports, Nebenanlagen und überdachte Fahrradabstellplätze - sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Begrünung oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung zu versehen.

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

7.1.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden (ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien).

7.2 Begrünung von Tiefgaragen

7.2.1 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.

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

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

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

Baumstandorte

7.3.1 Zeichnerisch werden 3 Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten und Pflanzarten vorzunehmen.
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 ‚Fastigiata'	Säulen-Feld-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Corylus columna	Baumhasel
Robinia pseudoaccasia	Scheinakazie

Hecken - Anpflanzfläche P1

7.3.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind durch die festgesetzten Anpflanzflächen (P1) mit standortgerechten Heckenpflanzungen in einer Endwuchshöhe von mindestens 1,0 m bis maximal 1,8 m einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit diesen Laubhecken ist zulässig, sofern die Höhe des Zaunes die Höhe der Hecke nicht überschreitet. Innerhalb der mit dem Pflanzgebot P1 festgesetzten Fläche sind auch Stützen zur Errichtung von Carports und Überdachungen zulässig.
Die Pflanzqualität wird für die zu pflanzenden Hecken wie folgt festgesetzt:
Standortgerechte Laubhecken (geschnitten) mit der Mindestpflanzqualität: Heister, 150 - 175 cm Höhe, 2 x verpflanzt mit Ballen.
Pflanzarten:

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus leavigata	Zweigriffliger Weißdorn

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

1. Dachform

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden.

2. Fassaden

2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gebäude- und Fassadengestaltung ausschließlich gemäß dem im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Farb- und Materialkonzept zulässig.

Gebäudefassaden dürfen nur in Form von Ziegeln und Putz ausgebildet werden. Folgende Farbtöne gemäß des herstellerunabhängigen „Natural Color System" (NCS) sind für die Fassadengestaltung zulässig:

Heil Sandfarben: NCS S 0505-Y20R, S 2005-Y20R, S 3005-Y20
Weiß, NCS S 1005-Y20R, S 1000-N
Grau, Hellgrau: NCS S 1500-N, S 2000-N, S 2500-N, S 300-N, S 3500-N

Als untergeordnetes Material (bis maximal 20% einer Einzelfassade) können Holz oder Metall (auch in anderen Farben) verwendet werden.

2.2 Nebenanlagen und die Einhausung von Tiefgaragenzufahrten sind in der Farbgestaltung und Materialität ihrer Außenwände dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Technische Anlagen

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen von Gebäuden, Carports (Cp), Nebenanlagen (Na) oder überdachten Fahrradabstellplätzen (FSt) ist zulässig.

Technische Anlagen (mit Ausnahme der zulässigen Blitzschutzanlagen) und aufgeständerte Solaranlagen mit einer Neigung > 15° auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Auf Dächern von Nebenanlagen (Carports, überdachte Fahrradabstellplätze oder Nebenanlagen) kann ausnahmsweise auf die zurückversetzte Anordnung der Anlagen verzichtet werden.

4. Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschafts-Abfallsammelbehälter durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass die Aufstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Pflanzarten (Hecken):

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus leavigata	Zweigriffliger Weißdorn

Pflanzarten (Rank- und Kletterpflanzen):

Lonicera caprifolium	Geißblatt
Lonicera heckrottii	Jelängerjelieber
Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

5. Einfriedungen

5.1 Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Grundstückseinfriedungen nur als standortgerechte Heckenpflanzungen sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit standortgerechten Heckenpflanzungen mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

5.2 Im Bereich der straßenseiteigen Gebäudeflucht/Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.

6. Vorgärten

6.1 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 oder untergeordnete Bauteile und technische Anlagen zulässig.

6.2 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit diese nicht für die notwendige Erschließung und technische Anlagen 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.

7. Werbeanlagen / Hinweisschilder

7.1 In dem sonstigen Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur parallel zur Fassade oder als Ausleger mit maximal 1 m Tiefe im Bereich zwischen Erdgeschoss und ersten Obergeschoss angeordnet werden. Werbeanlagen sind als Schriftzüge und/oder Einzelbuchstaben oder als einzelne Symbole sowie in Kombination dieser angelegt werden. Sie dürfen selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Höhe der einzelnen Werbeanlagen ist auf maximal 2,5 m beschränkt. Die Länge darf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Bei mehreren Einzelanlagen darf die Summe der Einzellängen insgesamt 10 m nicht überschreiten.

Zusätzlich sind im sonstigen Sondergebiet zwei Werbeanlagen an der Fassade sowie zwei Sammelhinweisanlagen zulässig. Diese dürfen nur parallel zur Fassade im Bereich zwischen Erdgeschoss und maximal bis zur Oberkante der Attika des dritten Vollgeschosses angeordnet werden. Die Größe der Werbeanlagen und Sammelhinweisanlagen ist auf jeweils 3,5 m Breite und 4,5 m Höhe beschränkt.

7.2 Hinweisschilder sowie Wegweiser sind nur im Bereich zwischen Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.

7.3 Werbung auf Fensterscheiben darf bis maximal 25 % der Fensterfläche betragen und ist nur als transparente Folie zulässig. Farbintensive vollflächige und undurchsichtige Fensteraufkleber sind unzulässig.

7.4 Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

Hinweis: Die Bestimmungen zu Anlagen der Außenwerbung an Landesstraßen gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) sind zu beachten.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz
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.

2. Archäologische Bodenfunde
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, Bonn zu melden und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

3. 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 oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4. 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 häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.
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.

5. 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 HO (OK Straßenhöhe an der Anschlussebene) +0,2 m betragen.

Insbesondere auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung zu § 16 Einleitungsverbote und -beschränkungen und § 17 Abwasservorbehandlung hinsichtlich der Entsorgung von Medikamenten, Drogen und pharmazeutischen Produkten wird hingewiesen.

6. Artenschutz
Die Beseitigung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September verboten.

Zum Schutz von Brutvögeln ist zudem das Entfernen von bodennahmen Strukturen (z. B. Holzstapeln und Schnittguthaufen) in der vorgenannten Zeit verboten.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in der Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu vermeiden.

Um die Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten ganzjährig zu minimieren, ist der Betrieb von Nachtbaustellen über eine längere Zeit zu vermeiden.
Eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und es müssen Leuchtmittel/Lampen eingesetzt werden, die im Hinblick auf Fledermäuse und Insekten verträglich sind.

Transparente oder spiegelnde flächige Glaselemente (z. B. Absturzsicherungen, Fenster) sind bei der Gebäudegestaltung zu vermeiden, da diese für Vögel nicht sichtbar sind und Vogelschlag begünstigen.
Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente muss sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis zu erkennen sind, um Vogelschlag an den Glasflächen zu vermeiden. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch in schnellen Flug wahrgenommen werden.

Sollten wider Erwarten während der Arbeiten Tiere (z. B. Eidechsen) oder deren Fortpflanzungsstätten aufgefunden werden, so sind die weiteren Arbeiten unverzüglich einzustellen; der Fund muss der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Zur fachgerechten Versorgung der Tiere ist ein Tierarzt (z. B. Tierklinik Kaiserberg) oder der Zoo Duisburg oder die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Duisburg zu verständigen.

Die Beleuchtung des Vorhabens sowie der dazugehörigen Flächen sollten möglichst geringgehalten werden. Bei der Wahl der Beleuchtung ist darauf zu achten, dass eine Abstrahlung der Lampen nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Als Leuchtmittel sind warmweiße LED-Beleuchtungen vorzusehen.

Die Beleuchtung von Gehwegen und Straßen sollte fledermaus- bzw. insektenfreundlich festgesetzt werden. Geeignet sind LED-Lampen mit gelben Filtern oder Natriumdampf-Niederdruck oder -Hochdruckleuchten. Auf eine intensive Beleuchtung von Fassaden und auf den Einsatz von Lichtfluten im Außenbereich ist grundsätzlich zu verzichten.

7. 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. dem entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

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

9. Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neumühl 3" und dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung".
Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neumühl 3" ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Sollten beim Herstellen von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume festg