

I. Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben (Annexhandel),

- die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten,
- die nach Art und Umfang in eindeutigem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die überwiegend selbst her- gestellte Waren veräußern, sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung steht
- die dem zugeordneten Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 100 m² beträgt.

Der Annexhandel ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist jeweils auf 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche ein weiteres Vollgeschoss zulässig. Das festgesetzte Höchstmaß für die Geschoss- flächenzahl darf nicht überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der Gebäude durch Firmenlogos um bis zu 6,0 m zugelassen werden, sofern diese Anlagen um mindestens 2,5 m von der Außenwand des Gebäudes oder von dem Schnittpunkt der Außenfläche des Daches mit der Außenwand des Gebäudes zurückversetzt sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a und b BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von bis zu 4,0 m zulässig. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Auf Teilflächen, auf denen baubedingt eine temporäre Beseitigung erforderlich ist, ist ein standortgerechter Gehölzstreifen anzulegen und im Weiteren dauerhaft zu erhalten.

4.2 Begrünung von Stellplätzen

Auf den privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen (Pflanzqualität: 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe). Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzliste für Baumpflanzungen:

Carpinus betulus (Hainbuche); *Acer platanoides* (Spitzahorn); *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn); *Prunus avium* (Vogelkirsche); *Sorbus aria* (Mehlbeere); *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feldahorn); *Tilia cordata* (Winterlinde).

Andere Arten sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Duisburg möglich.

4.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Gebäuden oder flach geneigte Dächer sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos- Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen.

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).

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

Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder zur Belichtung genutzt werden (dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien).

Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im oben genannten Sinne neu geschaffen oder saniert werden. Dies gilt auch für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Begrünungspflicht greift nicht bei unbeheizten Hallenbauten in Leichtbauweise und nicht unterteiltem Innenraum.

4.4 Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Fassadenflächen von Hallen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung besitzen zu begrünen.

Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens 150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Von der Fassadenbegrünung ausgenommen sind Fassadenabschnitte, an denen Photovoltaik-elemente angebracht sind oder bei denen andere baurechtliche Vorschriften oder brand-schutztechnische Gründe entgegenstehen.

4.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft zu begrünen. Es sind freiwachsende 3-reihige Hecken mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1 m Abstand zwischen den Reihen zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubsträucher (Pflanzqualität: ver-pflanzte Sträucher, mindestens Höhe 100 - 150 cm) anzupflanzen.

Innerhalb der Pflanzfläche sind mindestens 25 mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe anzupflanzen. Bestandsbäume sind auf diese Anzahl anzurechnen.

Die vorgenannten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

5. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Zu- und Abfahrten zum Gewerbegebiet sind nur an den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest-gesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dachform sind im Plangebiet Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) zulässig. Davon ausgenommen sind Dachteile, die der Belüftung und Belichtung dienen sowie Dachteile, die aus statischen Gründen mit geneigten Dächern zu versehen sind.

II. Kennzeichnung

Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet ist auf Grund flächig vorhandener Auffüllungen im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zu rechnen.

III. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem durch technische Einrichtungen vor Hochwasser geschütztem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das Gebiet bereits bei häufigen ($HQ_{\text{häufig}}$) und mittleren Hochwasserereignissen (HQ_{100}) überflutet werden.

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

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

2. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Bergbau

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit dem jeweiligen Eigentümer der Bergwerksfelder aufzunehmen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:

- Die Beseitigung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres verboten. Bäume müssen vor einer Fällung auf Nester von Vögeln (auch Spechthöhlen) und auf Quartiere von Fledermäusen überprüft werden. Ist eine Rodung außerhalb des genannten Zeitraums nicht möglich, ist grundsätzlich eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Gehölze sind vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Für die Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen ist eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu wählen.

Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf nachgelagerter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren).

5. Grundwasser

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG), Friedrich-Heine-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort, zu erfragen.

6. Schutz von Leitungstrassen

Die Schutzanweisungen der jeweiligen Versorgungsträger für Versorgungsleitungen und -anlagen innerhalb des Plangebietes sind zu beachten.

7. Störfallbetrieb

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebes nördlich der A40. Erforderlichenfalls sind Maßgaben des Störfallrechts auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

8. Rückstauenebene

Die Höhe der Rückstauenebene gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Duisburg ist zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Flächen des Gebietes müssen gegen Rückstau und Grundstücksüberflutungen gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene wird auf Geländeoberkante der Einleitungsstelle zuzüglich 20 cm festgelegt.