

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

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

1.1 In den allgemeineren Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen „nicht störende Handwerksbetriebe“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

### **3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **4. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-V sind zum Schutz vor Verkehrslärm, bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung der Nutzungsänderung von Räumen die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Die nach außen abschließenden Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R<sub>w, res</sub> gemäß DIN 4109, Tab. 8 u. 9 (Ausgabe November 1989) erfüllen (s. u.).

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen III bis V sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen eingehalten werden.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz können zugelassen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichend sind.

Tabelle 8 (DIN 4109): Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel -bereich dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB		
LP I	bis 55	35	30	-
LP II	56 bis 60	35	30	30
LP III	61 bis 65	40	35	30
LP IV	66 bis 70	45	40	35
LP V	71 bis 75	50	45	40
LP VI	76 bis 80	2)	50	45
LP VII	> 80	2)	2)	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 (DIN 4109): Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>

4.2 Zwischen Gebäuden, die in den in der Planzeichnung mit [A] und [B] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ist zum Schutz der Außenwohnbereiche dieser Gebäude parallel zur Fiskusstraße ein Lärmschutzhindernis mit einer Höhe von 28,20 m ü. NHN zu errichten. Das Lärmschutzhindernis muss an die zur Fiskusstraße orientierten nächstgelegenen Gebäude-Giebelseiten anschließen.

4.3 An Fassaden in der überbaubaren Grundstücksfläche [B], deren Lot einen Winkel von 210° bis 255° zur Nordrichtung aufweist, sind Balkone und Terrassen nicht zulässig. Der Winkel wird von der Nordrichtung (0°) im Uhrzeigersinn gemessen. Ausnahmen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

## 5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Das Lärmschutzhindernis gem. textlicher Festsetzung 4.2 ist zur Straßenseite hin einzugrünen.

## **6. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Außenwohnbereiche an der Nordostfassade von Gebäuden innerhalb der mit [A] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen erst dann errichtet werden, wenn in der mit [B] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Baukörper errichtet wurde. Dieser ist über die gesamte Länge entsprechend der Bezugslinie [B1] in geschlossener Form mit einer Höhe von mind. 35,2 m ü. NHN auszuführen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

## **II Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

### **1. Dacheindeckung**

In dem mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß der Publikation „Dachziegeloberflächen 5/ 2002“ der Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e.V. naturrote, engobierte und glasierte Dachziegel nicht zulässig.

### **2. Fassaden**

In dem mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände von Gebäuden und Garagen als hellgetönte Putzfassaden auszuführen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Colour System (Farbspektrum NCS) folgende Eigenschaften aufweisen: Abgetöntes Weiß mit einem Schwarzanteil von höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %. Farben, die nicht diese Eigenschaften aufweisen, sind zu maximal 25 % bezogen auf die gesamten Außenfassaden eines Gebäudes, allerdings nur zu maximal 30 % je Gebäudeseite zulässig. Ausgenommen sind Farben aus dem gelben Farbbereich nach dem handelsüblichen Natural-Color-System (Farben aus dem Farbbereich G80Y-Y30R).

## **III Hinweise**

### **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, muss außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt werden. Vor der Fällung sind betroffene Baumhöhlen durch eine sachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Kontrolle ist im Zeitraum von Oktober bis November durchzuführen. Kann ein Besatz sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden, so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Bäume, deren Höhlen sich nicht hinreichend gut kontrollieren lassen, in denen ein Besatz aber nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind kontrolliert zu fällen. Die Bäume sind stückweise abzutragen, das Stamm- bzw. Aststück mit Höhlen ist zu sichern und erschütterungsfrei zur weiteren Überprüfung zu entfernen. Bäume, bei denen der Höhlenbereich nicht gesichert werden kann, sind schonend zu Boden zu bringen (Winde, Anlehnen) und vorhandene Höhlen sofort zu kontrollieren.

Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während des Gehölzeinschlags kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein. Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.

### **Bodenmanagementkonzept**

Im Plangebiet sind anthropogene Auffüllungen vorhanden. Daher ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Bodenmanagementkonzept erforderlich.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Zur Vermeidung einer lateralen Schadstoffmobilisierung sind bei einer Rigolenversickerung die Rigolenwände von Versickerungsanlagen im Bereich der anthropogenen Auffüllungen dauerhaft abzudichten.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenem Bergwerksfeld „Neumühl 1“ und der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Reinphan“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Neumühl 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne. Inhaber der Bewilligung „Reinphan“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11, 46519 Alpen.

### **Kampfmittel**

Werden bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **Kampfmittel**

Die Publikation „Dachziegeloberflächen 5/ 2000“ der Arbeitsgemeinschaft Ziegeldach e.V. sowie das Farbspektrum „NCS Natural Colour System“, NCS Colour AB, Stockholm Sweden 2004 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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