

I. Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist als Bestimmung der Traufhöhe als obere Grenze der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand und der Dachhaut maßgeblich. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für: Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen auf max. 10 % der Dachgrundfläche bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. (§ 18 BauNVO)
- 1.5 Bei Flach- und Pultdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich bis 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten. (§ 18 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Auskragende Elemente und Balkone dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m und in einer Länge von maximal der Hälfte der Breite des Gebäudes überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 23 Nr. 2 BauNVO)
- 2.2 Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlaufenden, rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 In dem reinen Wohngebiet WR 3, für das ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist, müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Nebenanlagen sind in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Hiervon sind eingehauste oder begrünte Standplätze für Abfallbehälter ausgenommen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. Davon ausgenommen ist im reinen Wohngebiet WR 3 auch in Einzelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein geschlossenes Lärmschutzhindernis (z.B. Lärmschutzwand, Garage) mit einer Mindesthöhe von 28,8 m über Normalhöhennull zu errichten, sofern nicht durch den jeweiligen Hauptbaukörper bereits ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist. Das Lärmschutzhindernis muss unmittelbar an die jeweiligen Hauptbaukörper anschließen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Garagen zulässig.

7.2 Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109-1 (2018-01) und DIN 4109-2 (2018-01)

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 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 $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

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 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.

8. Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Vor einer Nutzungsaufnahme der durch die zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzhindernisse zu schützenden Außenwohnbereiche ist auf den festgesetzten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein geschlossenes Lärmschutzhindernis gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 zu errichten.

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

9.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 1.1 Aneinander gebaute Wohneinheiten sind in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachform und -neigung zu errichten.
- 1.2 In den festgesetzten reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern der Hochpunkt des Pultdaches zur Erschließungsstraße auszurichten.
- 1.3 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

1. Schutz vor Hochwasser

Teile des Plangebiet liegen in einem Bereich, der bei einem mittleren Hochwasserereignis des Rheins (HQ100) durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der gesamte Planbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 78b Abs. 1 WHG).

IV. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Auf dem Baufeld wurden gesonderte Flächenareale kartiert, die aufgrund des nachgewiesenen archäologischen Fundaufkommens als vermutetes Bodendenkmal gelten. Nach dem Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen gilt nach § 29 (DSchG NRW), dass bei Veränderungen oder Beseitigungen eines vermuteten Bodendenkmals die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu Lasten des Veranlassers zu tragen sind.

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. Rückstauenebene

Bei der Grundstücksentwässerung ist die Rückstauenebene gemäß § 8 (5) Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal gesichert werden.

4. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Binsheimer Feld. Die Genehmigungspflichten und Verbote der „Wasserschutzgebietsverordnung Binsheimer Feld“ vom 01.08.1996 sind zu beachten.

5. Leitungsträger

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Die „Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH“ sind zu beachten.

6. Darstellung von Koordinaten

Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gerechnet und als Koordinaten hinterlegt.

7. Boden

Für Teilflächen im südlichen Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg unter der Nummer AA 0244 eine Altablagerung verzeichnet. Entsprechend der durchgeführten orientierenden Untersuchung sind zur Gewährleistung der chemischen und bodenmechanischen Anforderungen Bodenaufbereitungsmaßnahmen vorgesehen. Nach Durchführung der Maßnahmen besteht kein weiterer Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die räumliche Lage und die Bestimmung der durchzuführenden Maßnahmen werden auf der Grundlage eines Kompensationskonzeptes über den städtebaulichen Vertrag verbindlich gemacht.

9. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen:

- Beratung der Bauleitung und ausführenden Firmen
- Kontrolle aller potenziellen Quartiere, Tageseinstände und Nester vor Beginn der Gehölzrodungen
- Verschluss von Baumhöhlen und -spalten, um einen Besatz z.B. durch Fledermäuse zu vermeiden
- die Kontrolle der Flächen auf Amphibien und Reptilien während der Wanderungsperioden und ggf. Einrichtung einer bauzeitlichen Sperreinrichtung
- Bergung und Umsiedlung ggf. aufgefundener Tiere (s.o.)
- Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Beseitigung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.