

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet - Autohof - sind entsprechend seiner Zweckbestimmung folgende Nutzungen festgesetzt:

- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Fast-Food-Betriebe,
- Vergnügungsstätten
- Stellplätze.

Für das Sonstige Sondergebiet - Autohof - sind entsprechend seiner Zweckbestimmung folgende Nutzungen unzulässig:

- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Erotikshops und Läden mit einem überwiegend ähnlichem Sortiment,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Für das Sonstige Sondergebiet - Hotel - sind entsprechend seiner Zweckbestimmung folgende Nutzungen festgesetzt:

- Betriebe des Beherbergungswesens

Für das Sonstige Sondergebiet - Hotel - sind entsprechend seiner Zweckbestimmung folgende Nutzungen unzulässig:

- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Erotikshops und Läden mit einem überwiegend ähnlichem Sortiment.

1.2 Bauweise

Für die im Plangebiet Autohof 1geschossige und im Plangebiet Hotel 4geschossige Bebauung wird die offene Bauweise gemäß BauNVO §22 Abs. 2 festgesetzt.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Von den in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Werbeanlagen (z.B. Werbepylon) ausgenommen.

Die straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sind zu beachten.

Nur die nachfolgend aufgeführten nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technische Aufbauten dürfen max. 30% der festgesetzten Gebäudehöhe überragen und maximal 10% der Dachfläche einnehmen.

- Rauch-Wärme-Abzug-Kuppeln
- Feuerleitern
- Antennen
- Sekuranten (Absturzsicherungen)
- Lüftungsanlagen
- Kühlanlagen
- Solarzellen / Photovoltaikanlagen

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind ausschließlich innerhalb, der im Plan durch Baugrenzen gem. BauNVO § 23 Abs. 3 gekennzeichneten Standorte zu errichten.

Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten, die der Versorgung der Gebäude sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierzu zählen auch der Werbepylon sowie die zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erforderlichen Pumpstationen.

Stellflächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.5 Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Im gesamten Bereich des geplanten Autohofs ist repräsentativer Scherrasen nicht gestattet. Bodenständige und lebensraumtypische Gehölze sind zu etablieren. Diese sind niedrigwüchsige, einheimischen, standortgerechten Gehölzen naturnah zu gestalten, wobei zur besseren Wahrnehmung für den fußläufigen und radläufigen Verkehr Sichtachsen durch niedrigwüchsige Sträucher und Stauden für den Fußgänger und den Radfahrer freizuhalten sind. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6 Flächen für temporäre Stellplätze

Innerhalb der mit ST temp gekennzeichneten Fläche ist - zeitlich begrenzt – bis zu einem eventuellen Ausbau der BAB A40, ausnahmsweise die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen (PKW und LKW) zulässig.

1.7 Gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 86 BauO NRW

Verkehrsflächen und Stellplätze sind als Pflasterfläche anzulegen.

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien, insbesondere Asphalt sind nicht zulässig. Die Zugänglichkeit zu den Rohrfernleitungen muss jederzeit gewährleistet sein.

Bei Fahrbahnen die im Wirkbereich der Zapfsäulen der Tankstelle liegen, ist die Ausführung mit flüssigkeitsdichtem Beton vorgeschrieben.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

Für das Hotel werden gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 für Außenbauteile schalltechnische Anforderungen notwendig. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109) IV für die Fassade in Richtung Dörnerhofstraße und LPB V in Richtung Carl-Benz-Straße / Autobahn und Ruhrorter Straße.

Für Übernachtungsräume sind schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen (Klimaanlage) notwendig.

2 Hinweise

2.1 Geländeprofilierung

Für beide Plangebiete ist ein Niveau von 31,3 ü. NHN vorgesehen. Im Plangebiet Autohof ist gegenwärtig eine Geländehöhe von 30,5 ü. NHN und im Plangebiet Hotel von 29,4 ü. NHN vorhanden. Um das Geländeniveau zu erreichen ist es notwendig den Oberboden, in einer mittleren Höhe von ca. 0,4m abzutragen und anschließend die Geländeanhöhung auf 30,5 ü. NHN vorzunehmen. Der Unterbau ist nach ZTVE-StB fachgerecht zu verdichten, auf der Oberfläche muss ein Verformungsmodul von $E_v \geq 45 \text{ MN/m}^2$ nachgewiesen werden.

2.2 Rohrfernleitungstrasse

Die Rohrfernleitungen wurden im Rahmen der Planung zu einer „Schutzone“ zusammengefasst. Diese erstreckt sich, gemessen an der äußeren Leitung der Trasse, jeweils von der Mitte der Leitung 10m zu beiden Seiten. Dieser Bereich ist von Hochbauten und Tiefgründungen, Lagerung von schwer entfernbarer Gegenständen, Bäumen und tiefwurzelnden Bepflanzungen

freizuhalten. Ebenso muss die Zugänglichkeit zu den Leitungen im Störungsfall von den Betreibern jederzeit gegeben sein. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

2.3 Gebäudegründung

Durch die im Baugrundgutacht festgestellten Bodenverhältnisse, ist es notwendig Pfahlgründungen oder tiefreichende Bodenverbesserungen im Bereich der geplanten Gebäude und des Fernwerbepylon vorzunehmen.

Rammpfahlgründungen sind wegen der damit verbundenen Erschütterungen nicht zulässig, Bohrpfahlgründungen müssen entsprechend der Vorgaben nach DIN 1054-2005 bis in ausreichend tragfähigen Baugrund reichen. Zusätzliche Sondierungen sind zur Abschätzung des Gründungsumfangs notwendig.

2.4 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind keine "Kultur- und sonstige Sachgüter" bekannt oder vorhanden.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, 31- 34, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) unverzüglich zu informieren.

2.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Eingriff kann nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Hierfür werden externe Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen notwendig. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.6 Regenwasserableitung

Durch die notwendige Einhaltung der Mindestüberdecken der Fernleitungstrasse ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers über eine Regenwasserleitung nicht möglich. Daher müssen die befestigte Fläche neben der Trasse einzeln abgeleitet werden. Es ist geplant das Regenwasser bei entsprechender Vorbehandlung über eine Pumpstation in den Schifffahrtskanal einzuleiten.

2.7 Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06. August 2001 in der jeweils geltenden Fassung.