

Bebauungsplan Nr. 698 I A

"Obermarxloh"

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
siehe Textliche Festsetzung 1.1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl: z.B. 0,4
GRZ 1,2 Geschossflächenzahl: z.B. 1,2
III Zahl der zulässigen Vollgeschosse
2 Whg. Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

O Offene Bauweise
B Baugrenze, überbaubare Fläche
Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
Nebenanlagen nur Nebenanlagen
Nur Stellplätze
GSt+GCa Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschafts-carports

Hauptverkehrsflächen

Straßenbahn

Verkehrreflexen

Straßenbegrenzungslinie
Offene Verkehrsfläche
V Verkehrsfläche (öffentlich, privat) besonderer Zweckbestimmung, verkehrsbeeinträchtigt, Straßenausbau

Grünflächen, Pflanzen

Grünfläche (öffentlich, privat)
Zweckbestimmung, Parkanlage
Pflanzgebiet für Laubbäume
Erhaltungsbereich für Laubbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes
Schallschutzwand, Höhe, gem. Angabe
Bezeichnung der Fassadenabschnitte mit besonderen passiven Immissionschutzmaßnahmen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
zusätzliche Festsetzungen (Schriftart: mit Serifen)
z.B. festgesetztes Parallelmaß

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse
vorhandene Nebengebäude, Garagen
vorhand. Flurstücksgröße, Flurstücksnr.
vorgeschlagene Baumpflanzung
zusätzliche Informationen (Schriftart: kursiv, serifenlos)
z.B. Straßenbahn, Straßenbahnlinien, Lichtzeichenanlagen, Gehölze etc.

Rechtsgrundlagen

In der jeweils zum Zeitpunkt des Sitzungsbeschlusses gültigen Fassung
Bundesrecht:
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2003 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 54, S. 3316)
Baumutzungsverordnung (BauMVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesdenkmalschutzgesetz (BauDenSchG) in der Fassung vom 4. April 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung vom 17. März 1986 (BGBl. I S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 1. März 1986 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865)
Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) in der Fassung vom 27. Dezember 1993, zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung eisenbahntechnischer Vorschriften vom 03. August 2005
Bundesfernsehtagegesetz (FSeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1997 (BGBl. I S. 1452)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 22. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1754)
Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
Landesrecht:
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2002 (GV NRW S. 238 / SOV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615)
Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 968), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 36)
Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2005 (GV NRW 2005 S. 463)
Denkmalschutzgesetz für das Land NRW (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 1986 (GV NRW S. 226 / SOV NRW 224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 1997 (GV NRW S. 430)

Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, der Begründung, dem Umweltbericht und den Fachgutachten über den Lärmschutz und die Bodennutzung:
Duisburg, den 25. Feb. 08

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Ortschronik übereinstimmt und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 968), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV NRW S. 36) erfolgt ist.
Duisburg, den 25. Feb. 2008

Bearbeitung des Planentwurfs bis Juli 2005 durch
Architekturbüro Stadtplanung/Hemerla | Ehlers | Grub-Rück | Wegmann
Für die Bearbeitung des Planentwurfs ab August 2005
Ersatzen, den 25. Feb. 2008

TMMA & OSTENDORF
ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Duisburg

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
In den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelfamilien, Doppelhaushäuser und Reihenhäuser) begrenzt.
Über dem dritten Geschoss sind keine selbstständigen, abgeschlossenen Wohnungen i. S. § 48 BauO NRW zulässig. Aufenthaltsräume sind in dem 4. Geschoss zulässig, wenn sie der darunterliegenden Wohnung zugeordnet sind und in räumlicher und funktionaler Verbindung mit dieser stehen (Maisonettewohnung).

Die Fläche von festgesetzten Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks kann gemäß § 21 a BauNVO der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet werden.

2. Nebenanlagen Stellplätze und Garagen

21 In den Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 5 und § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der hierfür besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Die privaten Grünflächen (ausgenommen die Fläche „Grabeland“) sind aus einer Kombination von Wiesenflächen und heimischen Gehölzen zu gestalten.
3.2 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind durch Solitärbäume zu gestalten.

4. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen

4.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Schallschutzwände zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sind in einer Höhe von 2,20 m bzw. 2,50 m (siehe „Höhe“) über der überbauten Verkehrsfläche auszuführen. Sie können in bauliche Anlagen integriert werden.
4.2 Die Lärmschutzwände sind straßenseitig zur Vermeidung von Reflexionen absorbierend gemäß ZTV LSW 85 auszuführen.

5. Passive Immissionsschutzmaßnahmen

5.1 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden, in denen die in der folgenden Tabelle 5.2 als erforderlich angegebenen Schalldämm-Maße „R“ wies durch die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach, Dachfenster etc.) eingehalten werden.
5.2 Bei allen in der Tabelle 5.2 erfassten Fassadenabschnitte sind für die notwendige Schalldämmung der Lüftungsöffnungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen.
5.3 Für alle anderen nicht in der Tabelle 5.2 erfassten Fassaden und Fassadenabschnitte beträgt das erforderliche Schalldämm-Maße „R“ wies durch die Außenbauteile gemäß DB - ohne die zwingende Vorgabe einer Schalldämmung der Lüftungsöffnungen.
5.4 Der Nachweis der Schallschutzwirkung ist gem. DIN 4109 zu führen.
5.5 Tabelle der besonderen passiven Immissionschutzmaßnahmen

Fassadenabschnitt	Eingestrichen nach DIN 4109 Tab. 1	1. Übergangsbereich nach DIN 4109 Tab. 2	weitere Übergangsbereiche nach DIN 4109 Tab. 3
1-2 W	40	40	40
2-3 N	35	35	35
3-4 N	35	35	35
4-5 S	35	35	35
5-6 S	35	35	35
11-12 W	40	40	40
12-13 N	35	35	35
13-14 N	35	35	35
14-15 N	35	35	35
15-16 S	35	35	35
16-17 S	35	35	35
21-22 W	40	40	40
22-23 N	35	35	35
23-24 N	35	35	35
24-25 O	35	35	35
25-26 S	35	35	35
26-27 S	35	35	35
31-32 W	35	35	35
32-33 N	35	35	35
33-34 N	35	35	35
34-35 O	35	35	35
35-36 S	35	35	35
41-42 W	35	35	35
42-43 N	35	35	35
43-44 O	35	35	35
51-52 N	35	35	35
52-53 W	35	35	35
53-54 W	35	35	35
54-55 S	35	35	35
55-56 O	35	35	35

6. Bodenbelastungen

6.1 Vorhandene, vorzunehmende Auffüllungen sind mindestens bis zu einer gemittelten Tiefe von 0,7 m unter Geländeoberkante vollständig zu entfernen.
6.2 Ergibt die geotechnische Begutachtung tiefer liegende vorzunehmende Auffüllungen, so sind diese Boden oberhalb auszuscheiden und zu entfernen.
6.3 Die Geländehöhe ist wieder herzustellen.
6.4 Die zur Geländemodellierung und zum Aufbau anzubauenden, externen oder auch internen Böden, die in Bereichen „sensibler Flächen“ - wie Wohngebieten - aufgebracht werden, müssen den Vorwertwerten der BBodSchV Tabelle 4.1 und 4.2 entsprechen.
6.5 Die zur Geländemodellierung und zum Aufbau anzubauenden, externen oder auch internen Böden, die in Bereichen „sensibler Flächen“ (beispielsweise Mülldeponie, Straßenbegrenzung, Straßenflächen) eingebaut werden, können abgesehen von den vorstehenden, unterliegenden Böden und unter Voraussetzung einer wasserrechtlichen Genehmigung auch eine höhere Belastung aufweisen.
6.6 Für den Einbau unter versiegelten Flächen (beispielsweise öffentliche Straßen- und Wegebelastungen) sind nur unter Voraussetzung einer wasserrechtlichen Genehmigung belastete Böden verwendbar. Alternativ ist RCM-Material ebenfalls unter Berücksichtigung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu verwenden. Hierbei ist ebenfalls zuvor der Gehaltsgehalt der unterliegenden Böden zu berücksichtigen.
6.7 Für die auszubauenden Auffüllungen ist der Gesamteffekt der Bodenmanagement unter geotechnischer Begleitung. Über das Abwägen von Kosten und deren chemischer Klassifizierung kann der Entsorgungsweg geklärt werden. Je nach Belastung der Bodenverhältnisse ist die Entsorgung des ausgefallenen Materials kann eine externe oder eine interne Entsorgung unter der g. Priorität vorzunehmen werden.
6.8 Zur Beurteilung der Grundwasserqualität ist auf dem Gelände eine Grundwassermeßstelle zu setzen. Diese dient zum einen der Ermittlung des Grundwasserstandes für die bevorstehende Baumaßnahme sowie zum anderen zur Bestimmung des Abstromschadstoffgehalts.
6.9 Die Sanierung des Bebauungsgebietes ist durch den Sachverständigen schriftlich, bildlich und in Form von Planunterlagen zu belegen und zu dokumentieren.
6.10 Sämtliche Sanierungsschritte, insbesondere Abwässerungen von den g. Formulierungen sind mit dem Amt für kommunalen Umweltschutz abzustimmen.
6.11 Eine aktive (technische) Versicherung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Einfriedungen

1.1 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen oder mit Mauerwerk einzufrieden.
1.2 Einfriedungen entlang von Verkehrs- und Grünflächen (öffentliche und private) sind nur in Form von Hecken und Hecken mit Drahtzaun (Zaun maximal 1,2 m hoch) zulässig.

Hinweise

a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungsstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
b) Sofern bei Erdbebenwirkungen archaische Bodenfunde, Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc. und andere, Verluste des Bodens, Mauerwerk etc. oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlicher Lebens aus endgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Bodenfunde gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Duisburg, 62-3 Amt für Baurecht und Baueingriffe, 47049 Duisburg, Tel.: 0203/776293, Fax: 0203/776294, Fax: 0203/263-4319) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Geldener Straße 3, 46609 Xanten, Tel.: 0281/776290 bzw. 4276, Fax: 0281/776293, anzugeben. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen.
c) Die Bauherren sind bezüglich des Bergbaus unter dem Plangebiet gehalten. Im Zuge der Hochbauplanung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Rheinische Bergbau AG in Herne Kontakt aufzunehmen.
d) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.
e) Ausbau und Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbaubestimmungen.
f) Eine Nachanlieferung (d. h. zwischen 22.00 und 6.00 Uhr des vorhandenen Lebensmittellieferanten im Süden des Plangebietes ist aus Gründen des Nachschutzes nicht vorgesehen. Die in dem Bebauungsplan antwortenden Schulgärten ermitteln Nachzügler an den nächsten Immissionsorten berücksichtigen keine Nachanlieferung.

Der Rat der Stadt hat am 04.03.2007 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2007 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 12.03.2007.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Der Rat der Stadt hat am 20.03.2007 nach § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Der Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.03.2007 bis 07.04.2007 einschließlich zu jedem Einsicht öffentlich ausliegen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Der Rat der Stadt hat am 01.03.2007 nach § 4a (3) BauGB diesen geänderten Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung einer Beschlussfassung zugewiesen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 4a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.03.2007 bis 07.04.2007 einschließlich zu jedem Einsicht öffentlich ausliegen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Der Rat der Stadt hat am 11.06.2007 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 11.06.2007.

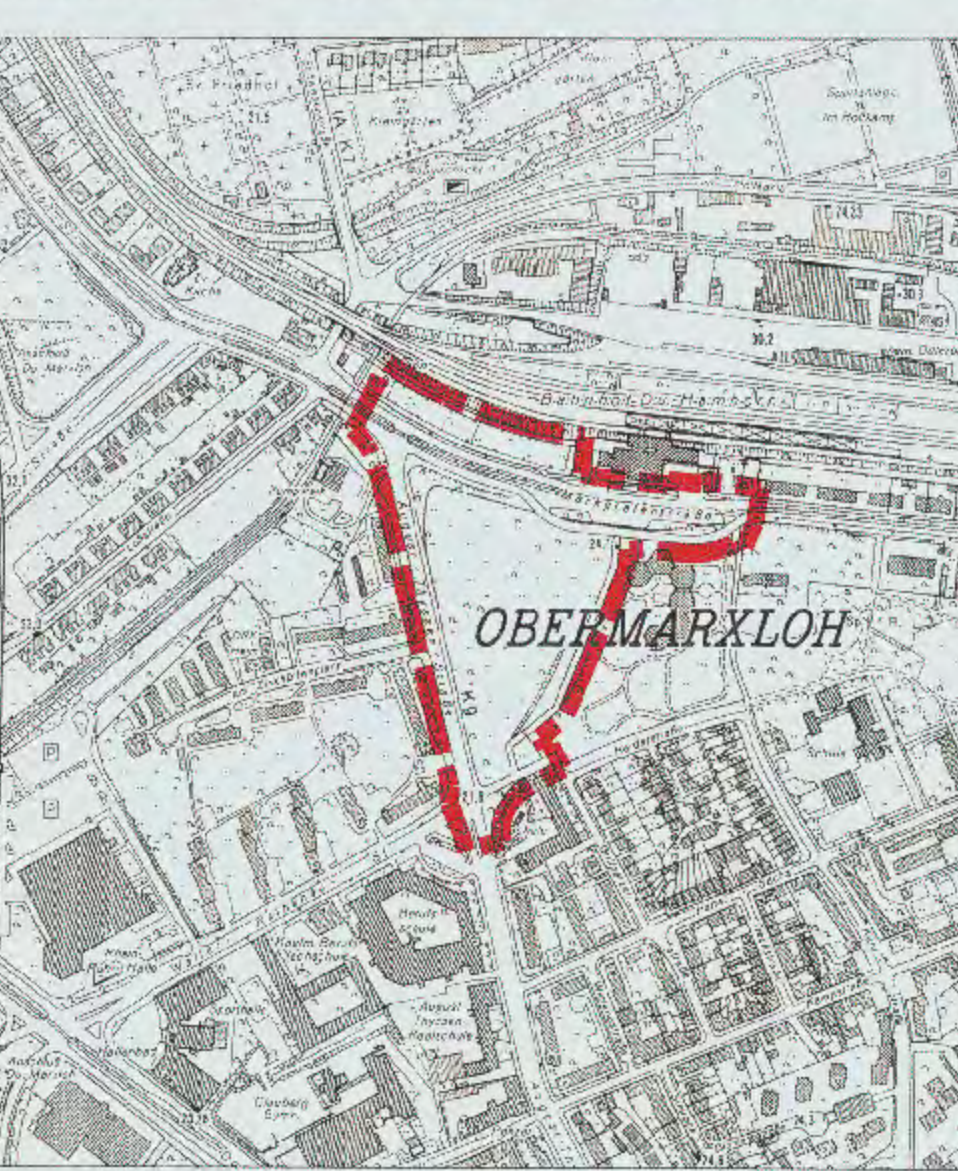
Der Oberbürgermeister
gez. A. Kuschel

Der Rat der Stadt hat am 11.06.2007 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen, und er ist am 11.06.2007 gemäß § 10 (3) BauGB mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab dem 11.06.2007 bis 12.06.2007 an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedem Einsicht bereit gehalten wird, öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 44 (3,4) und 215 (1) BauGB sowie auf § 7 (6) Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Oberbürgermeister im Auftrag
gez. Linde

Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und abgekehrten Plänen im Bereich dieses Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 698 - Obermarxloh - (relativ) für einen Bereich zwischen der Bundesbahnstraße Oberhausen - Spellen, Westgrenze des Grundstücks Markgrafenstraße Nr. 105, Nordgrenze des Schulgrundstücks an der Kantstraße, Herdenstraße und August-Thyssen-Straße rechtsverbindlich seit 08.04.1982.



DUISBURG
am Rhein
ENDAUSSFERTIGUNG
In Kraft getreten am: 20.08.2007

Stadt Duisburg
Bebauungsplan Nr. 698 I A
"Obermarxloh"

Satzungsbeschluss Stand 26.03.2007
Planzeichnung im Maßstab 1:500

TMMA & OSTENDORF - ARCHITECTEN UND STADTPLANER