


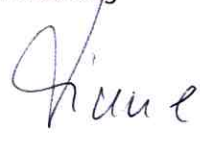

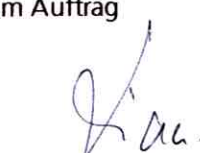



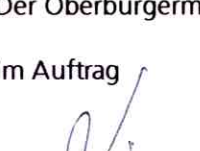
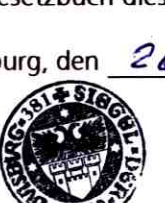
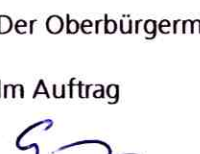
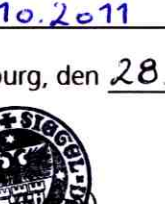


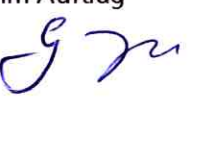



<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO <b>WA 1-3</b> Allgemeines Wohngebiet	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO <b>GRZ</b> Grundflächenzahl <b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl <b>GH 35,50 m</b> Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO — — — — — Baugrenze o offene Bauweise a abweichende Bauweise	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB ▼ ▼ ▼ Ein- bzw. Ausfahrtsbereich der Tiefgarage	<b>Sonstige Planzeichen</b> GFL 1-2 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 21 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Anpflanzen von Sträuchern Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	<b>Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter</b> < 14,2 > Bemaßung (in m) von Abständen 2. Bauabschnitt A Kennzeichnung von Flächen mit Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO B Kennzeichnung von Flächen mit bedingten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bestehende Gebäude bestehende Nebengebäude < 27,80 > Geländehöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull) Kanal Bäume 273 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Böschung	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> 1. <b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. <b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,6 m kulturfähigem Boden überdeckt werden. 3. <b>Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b> In dem Baugebiet WA 1 darf die Baugrenze durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden. 4. <b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b> In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Gebäude ohne Längenbeschränkung nach Landesrecht gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (abweichende Bauweise) zulässig.	5. <b>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Als Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu 3 Metern überschritten werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO). 6. <b>Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)</b> Innerhalb der gekennzeichneten Fläche B ist zeitlich begrenzt - bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes ausnahmsweise die Herstellung von maximal 20 oberirdischen Stellplätzen zulässig. 7. <b>Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung</b> Innerhalb der gekennzeichneten Fläche A ist im Falle der Realisierung altengerechter- und barrierefreier Wohnungen die Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit um ein Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig. <b>Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW) 1. Im Bereich der Vorgärten dürfen als Abschluss der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen errichtet werden. 2. Einfriedungen sind in den übrigen Bereichen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Von dieser Festsetzung sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an die Gebäudekante des Wohngebäudes anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,50 m ausgenommen. 3. Standplätze von Müllbehältern in den Vorgartenbereichen sind einzuhausen oder so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umpflanzung von den Verkehrsflächen her nicht einzuhausen sind. <b>Hinweise</b> 1. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. 2. Tiefbauarbeiten im Bereich des Schulgeländes und in denen in der Vergangenheit Auffüllungen erfolgt sind, sind durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und § 17 LbodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren. 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. 3. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in jeweils gültigen Fassung. 4. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. 5. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 (5) der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. 6. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG NW) und auf der Grundlage der Ergebnisse des Hydrogeologischen Gutachtens auf den privaten Grundstücken zu versickern. 7. Entlang der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden und mit GFL 2 bezeichneten Fläche sind die Garagen- und Stellplatzzufahrten so aufzuweiten, dass eine Fahrgeometrie entsprechende Zu- und Abfahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen möglich ist. 8. Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Fritz“ - RAG Aktiengesellschaft, Sharnrocking 1, 44623 Herne - sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Mevisen-Gas“ - Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 - 3, 45128 Essen. Im Bereich des Plangebietes ist der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. 9. Zum Schutz der im Planbereich festgestellten Fledermausarten ist vor Beginn erforderlicher Abrissarbeiten der Dachboden von einem Fachbiologen zu untersuchen und der Abriss von Dachaufbauten händisch durchzuführen. Diese Arbeiten sollten zudem außerhalb der Überwinterungs- und Wochenstubenzeiten der Fledermäuse ausgeführt und fünf Fledermauskästen vor Abriss als Ausweichquartiere an geeigneten Gehölzen in der näheren Umgebung installiert werden. Zum Schutz gebäudebewohnender Fledermausarten sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens - in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde - im Bereich des Geschosswohnungsbaus (WA 1) Fledermausquartiersteine in geeigneter Art und Anzahl nachzuweisen. Die Baufeldräumung muss zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten grundsätzlich außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Andernfalls ist direkt vor Beginn der Räumungsarbeiten das Baufeld auf Brutstätten hin zu überprüfen. 10. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH ist zu beachten. 11. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ersetzt.	Der Rat der Stadt hat am 28.04.2008 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Duisburg, den <u>20. SEP. 2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2008 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Duisburg, den <u>20. SEP. 2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 11.03.2010. Duisburg, den <u>20. SEP. 2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Der Rat der Stadt hat am 28.03.2011 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Duisburg, den <u>20. SEP. 2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Der Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Duisburg, den <u>20. SEP. 2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Der Rat der Stadt hat am <u>17.10.2011</u> nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Duisburg, den <u>26.10.2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag  Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom <u>17.10.2011</u> . Duisburg, den <u>28.10.2011</u>  Der Oberbürgermeister In Vertretung  Der Rat der Stadt hat am <u>17.10.2011</u> diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am <u>15.11.2011</u> gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer U12 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit liegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Duisburg, den <u>15.11.2011</u>  Der Oberbürgermeister Im Auftrag 
---	---	---	--	---	--	---	--	---



**Duisburg**  
am Rhein

**Bebauungsplan Nr. 1103**  
**- Rumeln-Kaldenhausen -**  
**ehemalige Kirchfeldschule**

für einen Bereich zwischen der Friedhofallee,  
der Kirchfeldstraße, dem Hallenbad  
und dem Friedhof in Rumeln-Kaldenhausen

**Gemarkung Rumeln**  
**Flur 10**

**Maßstab 1:500**

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).



Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 13.03.2007 (GV NRW S. 133).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61), 47051 Duisburg, Erfstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 bis 16:00 Uhr eingesehen werden.

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt -  
und einer Begründung.

Duisburg, den 29. AUG. 2011

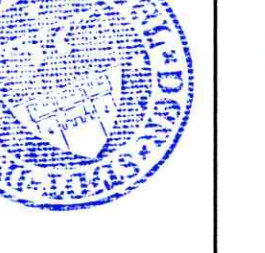

Amt für Bayrecht und Bauberatung



Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben  
mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit  
übereinstimmen und dass die Festlegung  
der städtebaulichen Planung geometrisch  
eindeutig ist.

Duisburg, den 29. AUG. 2011

Amt für Baurecht und Bauberatung



Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Duisburg, den 15.11.2011

Amt für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement

