

Bebauungsplan Nr. 831 A Bergheim - Oleanderweg

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
THmax maximale Traufhöhe über Oberkante der Verkehrsfläche
FHmax maximale Firsthöhe über Oberkante der Verkehrsfläche
35° - 45° Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen, Baulinie

- Baugrenze
--- Baulinie
□ offene Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
--- Straßenbegrenzungslinie
25,2 gepl. Straßenhöhe

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger und Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belastende Fläche.
--- Firststrichung
□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsdarstellung

- Vorhandene Gebäude, Geschossigkeit
--- Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Röttgenweg 10, Röttgerweg 12 und Flurstück 1159 (vormals 242),
Gehrecht zugunsten der Grundstücke Oleanderweg 28-36 und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
1.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Reinen Wohngebiet auf eine pro Gebäude festgesetzt gem. § 9 (1) Nr. 6 BauO.
1.3 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
1.4 Es gilt die offene Bauweise.
1.5 First- und Traufhöhen sind maximale Höhen, bezogen auf die angrenzende Verkehrsflächen.
1.6 Dachaufbauten sind nur in den Baugebieten mit einer max. Traufhöhe von 4,0 m zulässig.

2. Garagen und Stellplätze und Versickerungsanlagen

- 2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und eigens dafür festgesetzter Flächen zulässig. In den mit A bezeichneten Baugebieten können Garagen ausnahmsweise die rückwärtige Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten.
2.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2 x 2 m, eine Firsthöhe von 2,5 m und eine Traufhöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Gestalterische Festsetzungen

1. Zulässige Dachformen sind nur Satteldächer (Ausnahme Garagen). Die Hauptfirststrichung ist durch Planzeichen festgesetzt.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 45°.
3. Abstellflächen für Müllsammelbehälter in privaten Vorgärten sind dauerhaft einzugrünen. Höhe mind. 1,0 m.
4. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. wasser-durchlässigen Material auszuführen.
5. Die Versiegelung des Vorgartens ist mit Ausnahme der Garagenzufahrt und einer davon abzweigenden Zuwegung zum Gebäude nicht zulässig.
6. Einfriedungen des Gartens sind nur in Form von Hecken und Zäunen aus Maschendraht zulässig. Ausnahme Trennwände zwischen Doppel- und Reihenhäusern. Ausgehend von der rückwärtigen Gebäudewand Länge: max. 4,0 m; Höhe: max. 2,0 m; 4,0 m unter der Traufunterseite.
7. Sonnenkollektoren sind auf Dächern zulässig.

Hinweise

1. Vor Beginn von Bauvorhaben ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
2. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus der vorgeschichtlichen Zeit sind, gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1990, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unmittelbar zu melden.
3. Ausbau und Entwässerung der Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.
4. Das Waschen von PKW ist auf den öffentlichen und privaten Flächen gem. Ortssatzung der Stadt Duisburg nicht zulässig.
5. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils geltenden Fassung.
6. Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.
Wegen der sich verändernden hydrochemischen Verhältnisse sollte die Belastungssituation des Grundwassers bei einer entsprechenden Nutzung analytisch überprüft werden.

ENDAUSFERTIGUNG

In Kraft getreten am: 20.01.2003

Der Rat der Stadt hat am 07.10.1991 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen. Duisburg, den 17.08.1998 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt hat am 22.06.1998 nach § 3 (3) BauGB diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Duisburg, den 17.08.1998 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung hat nach § 3 (3) BauGB auf die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 20.07.1998 bis 02.08.1998 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Duisburg, den 17.08.1998 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan wurde nach § 3 (3) BauGB geändert. Die Änderung ist in roter Farbe in den Bebauungsplan eingetragen. Duisburg, den 13.12.2002 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	Der Rat der Stadt hat am 09.12.2002 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Duisburg, den 13.12.2002 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	Dieser Plan ist in roter Farbe geändert worden. Duisburg, den 05.02.2003 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe Lfd. Städt. Baudirektor
Bebauungsplan Nr. 831 A - Bergheim - Oleanderweg Blatt Maßstab 1 : 500 Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) letzte Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) letzte Fassung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) letzte Fassung Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) letzte Fassung.	Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. gez. Brüggemann Moers, den 22.06.98 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Diese Satzung entspricht dem Beschluß des Rates vom 09.12.2002 Duisburg, den 03.02.2002 gez. Zieling (Siegel) Zieling Oberbürgermeisterin	Für die Erarbeitung des Planentwurfs. den	Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 20.01.2003 in Kraft getreten. Duisburg, den 05.02.2003 Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Grothe (Siegel) Grothe Lfd. Städt. Baudirektor	