



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	2547380.76	5698099.33
2	2547386.64	5698105.38
3	2547396.14	5698113.56
4	2547405.00	5698119.55
5	2547408.38	5698121.69
6	2547414.07	5698126.48
7	2547421.38	5698135.05
8	2547428.51	5698141.50
9	2547438.06	5698149.56
10	2547447.27	5698158.85
11	2547461.02	5698165.87

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl  
**0,8** Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse**  
II als Höchstmaß  
TH max. 35,80 m Traufhöhe als Höchstmaß über NN (Normalhöhennull)  
FH max. 40,60 m Firsthöhe als Höchstmaß über NN (Normalhöhennull)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o** offene Bauweise  
**△ ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

- Öffentliche Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie  
**■** Straßenverkehrsfläche  
**■** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**  
**■** Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:**  
**■** Parkanlage  
**■** Spielplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Elektrizität (Trafostation)

- Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen  
**St** Stellplätze  
**Ga** Garagen und Carports  
**TGa** Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GFL 1** Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger  
**GFL 2** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger
- x x x x** Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- A-F** Bereich der aufschließenden Festsetzung / Teilflächen der archaischen Untersuchungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) § 9 Abs. 3 BauGB

- Kennzeichnung**  
§ 9 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Weitere Eintragungen**  
(die Eintragungen sind lediglich als Hinweis zu verstehen und besitzen keinen Festsetzungscharakter)
- Vorgesehene Straßengestaltung  
**■** Vorgesehene Parkplatzaufteilung  
**■** Vorgesehene Baumpflanzungen im Straßenraum  
**○** Grundwassermessstellen

- Bestandsdarstellung**
- Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer  
**■** Flurstücksgrenze  
**—** Flurgrenze  
**1387** Flurstücknummer

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.  
2.2 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.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind:  
- bei freistehenden Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen je Gebäude und  
- bei Doppelhäusern 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
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 drei Meter überschritten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
5.1 An den mit x x x x gekennzeichneten Fassaden sind im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) zusätzliche, offene Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für den gleichen Raum an lärmabgewandten Gebäudeseiten ein weiteres Fenster zur Belüftung vorhanden ist.  
5.2 Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Grundwasser als Brauchwasser nur mit Zustimmung der Stadt Duisburg - Untere Wasserbehörde - zulässig.
- Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen (Bodenreinhaltung)** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen A-F sind die planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchaischen Untersuchungen unzulässig. Nach Abschluss der teilflächenbezogenen Untersuchungen gelten für die einzelnen Teilflächen die jeweiligen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

### II. Landesrechtliche Festsetzungen

- Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
- Für die allgemeinen Wohngebiete gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:
- Im Bereich der Vorgärten dürfen als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen errichtet werden.
  - Einfriedungen sind in den übrigen Bereichen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune und Mauern bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 4,0 m ausgenommen.
  - Standplätze von Müllbehältern in den Vorgartenbereichen sind so zu gestalten, dass sie durch eine 3-seitige Umpflanzung von den Verkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

### III. Kennzeichnung

Im Bereich der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Auffüllung bis in einer Tiefe von 0,6 m unter Geländeoberkante auszutauschen oder alternativ 0,6 m geeignetes Bodenmaterial aufzubringen und zusätzlich ein Vlies als Grabesperre in Abstimmung mit der Stadt Duisburg - Untere Bodenschutzbehörde - einzubauen.

### IV. Hinweise

- Vor Baubeginn ist auf den einzelnen Teilflächen eine bodenarchaische Untersuchung des Plangebietes durch eine im Rheinland zugelassene Grabungsfirma oder die Untere Denkmalschutzbehörde/Stadtarchäologie durchzuführen. Die Umsetzung der Planung ist erst nach Abschluss dieser Untersuchungen zulässig (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6). Sollten über diese bodenarchaischen Untersuchungen hinaus bei weiteren Bodenbewegungen archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) 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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz NW und auf Grundlage der Ergebnisse der Versickerungsuntersuchung auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Lage von Versickerungsanlagen auf den an der öffentlichen Grünfläche nördlich der Leuschnerstraße angrenzenden Grundstücken sind auf den von der Grünfläche abgewandten Grundstücksseiten anzuordnen. Lage und Gestaltung sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg abzustimmen.
- Entlang der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden und mit GFL 2 bezeichneten Fläche sind die Garagen- und Stellplatzzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen so aufzuweiten, dass eine der Fahrgeometrie entsprechende Zu- und Abfahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen möglich ist.
- Die Gestaltung und Planung der öffentlichen Grünfläche nördlich der Leuschnerstraße ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg abzustimmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich drei Grundwassermessstellen. Diese sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg neu zu erstellen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ersetzt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung NRW vom 12.12.2006 (GV.NRW.2006 S.615) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S.926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV.NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

**DUISBURG**  
am Rhein

**BEBAUUNGSPLAN NR. 999 - BERGHEIM- " JULIUS-LEBER-STRASSE "**

für einen Bereich zwischen Goerdelerstraße, Leuschnerstraße, Geschwister-Scholl-Straße und Julius-Leber-Straße sowie der östlichen Grenze der Bebauung Julius-Leber-Straße Nr. 29-39, der östlichen Grenze der Bebauung Oberfeld 25, der Straße "Oberfeld", der südwestlichen Grenze der Bebauung Moerser Straße 255/257 sowie der westlichen Grenze des SB-Lebensmittelmarktes an der Moerser Straße.

Maßstab 1:500

Stand: 09.09.2009

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und der Begründung.

Duisburg, den **03.11.2009**

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

Duisburg, den **11.01.2009**

Stand der Planunterlagen **11.01.2009**

Für die Bearbeitung dieses Planentwurfs.

Essen, den **15.03.2009**

(Planungsbüro)

Der Rat der Stadt hat am **24.05.2009** nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufteilung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.

Duisburg, den **01.10.2009**

Der Rat der Stadt hat am **23.04.2009** nach § 2 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Ausfertigung beschlossen.

Duisburg, den **01.10.2009**

Der Rat der Stadt hat am **23.04.2009** nach § 2 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Ausfertigung beschlossen.

Duisburg, den **01.10.2009**

Der Rat der Stadt hat am **28.09.2009** nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Ausfertigung beschlossen.

Duisburg, den **01.10.2009**

Der Rat der Stadt hat am **28.09.2009** nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Ausfertigung beschlossen.

Duisburg, den **03.11.2009**