

5

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 823 I - Buchholz - für den Bereich zwischen  
der Stadtbahntrasse, der Wohnbebauung Am Spick und dem Alten Angerbach

**Stand: Juli 2001**

BENT1124.L01/A61/AL

---

1. **EINLEITUNG**
2. **ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**
3. **VORGABEN UND BINDUNGEN**
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)
  - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 3.3 Landschaftsplan
  - 3.4 Schulentwicklungsplan
  - 3.5 Kindergartenbedarfsplan
  - 3.6 Kinderspielplatzbedarf
4. **SITUATIONSBESCHREIBUNG (GEGENWÄRTIGE NUTZUNGS-  
STRUKTUR)**
5. **PLANUNGSMASSNAHMEN**
6. **VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**
  - 6.1 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 6.2 Individualverkehr
  - 6.3 Ruhender Verkehr
7. **VER- UND ENTSORGUNG**
8. **DENKMALSCHUTZ**
9. **GRÜNFLÄCHEN**
10. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN**
11. **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**
12. **ALTERNATIVEN**

13. **IMMISSIONEN**
14. **ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE**
15. **KOSTEN**
16. **BÜRGERBETEILIGUNG**

1. **EINLEITUNG**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 823 - Buchholz - liegt im Duisburger Süden, im Ortsteil Buchholz des Stadtbezirkes Duisburg-Süd, zwischen der Stadtbahntrasse U 79, der Wohnbebauung "Am Spick" und dem Alten Angerbach.

2. **ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadt Duisburg beabsichtigt, für den Bereich zwischen der der Stadtbahntrasse, der Wohnbebauung Am Spick und dem Alten Angerbach einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Plan hat die Nr. 823 I - Buchholz - .

Wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung.

Ferner sollen die vorhandenen ökologisch wertvollen Grünflächen wie die Obstwiese und Feuchtwiese östlich der Stadtbahntrasse planungsrechtlich gesichert werden.

3. **VORGABEN UND BINDUNGEN**

3.1 **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Der GEP Düsseldorf '99 vom 15.12.1999 belegt das gesamte Planungsgebiet mit der Darstellung "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)".

**3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Bebauungsplan Nr. 823 I - Buchholz - ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Duisburg entwickelt.

Letzterer wurde im Bereich des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass der Bereich der Gärtnerei anstatt als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Verbandsgrünfläche" nunmehr als "Wohnbauläche" dargestellt wird. Diese Flächennutzungsplan-Änderung mit der Bezeichnung Nr. 7.26 - Süd - ist seit dem 10.08.2001 wirksam.

**3.3 Landschaftsplan**

Festsetzungen des Landschaftsplanes der Stadt Duisburg werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

**3.4 Schulentwicklungsplan**

Nach den Bedarfszahlen des Schulentwicklungsplanes sind für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Bevölkerungszuwachs keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

### 3.5 Kindergartenbedarfsplan

Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes kann nach den Bedarfsberechnungen durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

### 3.6 Kinderspielplatzbedarf

Alle Grundstücke verfügen über großzügige private Gartenflächen. Ein zusätzlicher öffentlicher Spielplatz ist nicht erforderlich.

## 4. SITUATIONSBESCHREIBUNG (GEGENWÄRTIGE NUTZUNGSSTRUKTUR)

Entsprechend den Darstellungen des FNP der Stadt Duisburg, wird der Planbereich gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch durch einen Gartenbaubetrieb genutzt.

Östlich der Stadtbahntrasse bilden eine Obstwiese, Weideflächen sowie eine Gärtnerei die gegenwärtige Nutzungsstruktur im Bebauungsplangebiet. Die Gärtnerei soll aufgegeben werden.

## 5. PLANUNGSMASSNAHMEN

Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich, in Verbindung mit der starken Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Duisburg, soll im Bereich "Am Spick" ein Wohnbereich entwickelt werden.

Ziel ist, in Ergänzung der vorhandenen umliegenden Nutzungs- und Baustruktur ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet auf dem Gelände des bestehenden Gartenbaubetriebes zu errichten.

Die Planung sieht die Errichtung von ca. 45 - 50 Einfamilienhäusern vor, wobei die Grundstücksgröße in den Einzelhausgebieten mindestens 500 qm betragen soll.

Das Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen und ist deshalb als "Reines Wohngebiet" WR in offener Bauweise ausgewiesen.

Die zulässige Zahl der Geschosse ist auf ein Vollgeschoss und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Baunutzungsverordnung auf 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan im Hinblick auf die bauliche Entwicklung und den Anspruch einer für diesen Bereich städtebaulichen herausragenden Bebauung hinsichtlich

- der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und Bauweise
- eines sinnvollen Einfügens in die umliegende Nutzungsstruktur und
- einer hochwertigen, angemessenen architektonischen Baugestaltung

zusätzlich textliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften getroffen. Hierbei handelt es sich um

- die Zulässigkeit von nur 1 Wohneinheit pro Wohngebäude in den Einzelhausgebieten
- die Festlegung einer maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhe
- die Einfriedungen an Nachbargrenzen
- die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen
- die Festlegung einer Mindestgröße der Baugrundstücke.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

### **6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist derzeit durch die Stadtbahn U 79 von Duisburg-Duisern nach Düsseldorf Hbf sowie durch die Buslinie 940 an das ÖPNV-Netz angebunden.

## 6.2 Individualverkehr

Das Plangebiet wird vom Norden über den Altenbrucher Damm mit der Anschlussstelle Duisburg-Großenbaum an die A 59 angebunden. Eine weitere Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt in Richtung Süden über die Düsseldorfer Landstraße (B 8).

Die innere Erschließung erfolgt vom Altenbrucher Damm über die Straße Am Spick und die Zufahrtstraße zur Gärtnerei und von dort nach Südosten in den Planbereich. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Einmündungsbereich Altenbrucher Damm/Am Spick entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 796 bzw. den verkehrlichen Erfordernissen umzugestalten, um somit eine allgemein verträgliche, verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Zur Wohnumfeldverbesserung sollen die geplanten Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischflächen ausgebaut werden. Der Ausbau der inneren Erschließungsstraßen wird einem in dem Ziel- und Quellverkehr angepassten Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer geplant. Es entstehen keine Durchgangsverkehre. Die kleinräumige Erschließung erfolgt ausschließlich über private befahrbare Wohnwege.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Büro Spiekermann ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die leistungsfähige und sichere Entwicklung der Verkehrsströme im Bebauungsplanbereich sowie im Einmündungsbereich Altenbrucher Damm/Am Spick untersucht wurden.

Untersuchungskriterien waren u. a.:

Erfassung der Örtlichkeit, Beobachtung der Verkehrsabläufe  
Verkehrsstärke (Querschnittsbelastung, Knotenströme, Wartezeiten), vorhandene Verkehrsbelastung  
Ermittlung des Neuverkehrs, zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehre



Als Ergebnis dieser Untersuchung ist Nachfolgendes festzuhalten:

Durch den geplanten Ausbau, des heute bereits aus 30 Häusern bestehenden Wohngebietes "Am Spick" um weitere 50 Häuser ergibt sich eine zukünftige Verkehrsstärke von 540 Pkw-Fahrten/Werktag bzw. 50 Pkw in der maßgebenden Spitzenstunde. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit ergab, dass mit diesem Ausbau keine Gefährdung der heute vorherrschenden Verkehrssituation an der Kreuzung Altenbrucher Damm/Am Spick zu erwarten ist. Zwar wird bei dem Linkseinbieger in den Altenbrucher Damm der Grenzwert der Wartezeit fast erreicht, doch ist hierbei zu beachten, dass bei der Abschätzung des heutigen und zukünftigen Verkehrs aus bzw. in das Wohngebiet großzügig aufgerundet wurde.

Es wird vorgeschlagen, die Verkehrssituation auf dem Altenbrucher Damm durch die Abmarkierung eines Linksabbiegestreifens (mit einer Aufstellfläche für ca. 3 Fahrzeuge) zu verbessern. Auch ein Parkverbot im Einmündungsbereich des Knotenpunktes Altenbrucher Damm/Am Spick würde sich günstig auf die Sichtverhältnisse für Verkehrsströme aus der Straße Am Spick auswirken.

### **6.3 Ruhender Verkehr**

Garagen und Stellplätze werden grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht.

Darüber hinaus ist ein Bereich der Wendeanlage eine Stellplatzanlage mit 5 Stellplätzen geplant. Zusätzlich wird im Straßenraum der Planstraße pro vier Wohneinheiten ein Besucherparkplatz eingerichtet.

**7. VER- UND ENTSORGUNG**

Soweit Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen vorhanden sind, sind sie im Plan nachrichtlich übernommen. Innerhalb der hierzu gehörenden Schutzstreifen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig. Bei Neuverlegungen von Leitungen ist der vorhandene Baumbestand zu berücksichtigen.

Vorhandene Versorgungsanlagen (Trafo- bzw. Compactstationen), soweit sie auf Verkehrs- bzw. privaten Grundstücksflächen erstellt sind, sind in der Planunterlage lediglich zeichnerisch dargestellt.

Die zur elektrischen Energieversorgung notwendigen Einrichtungen richten sich nach dem Energiebedarf des Gebietes. Einzelheiten und die Standorte der Versorgungsanlagen sind zu gegebener Zeit mit dem Träger der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Energieversorgung sollte aus Umweltschutzgründen durch leitungsgebundene Energieträger erfolgen.

Die Abwässer der Bau- und Verkehrsflächen werden über einen noch zu bauenden Kanal über die bestehende Ortskanalisation einer Kläranlage zugeführt.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt in einem Drängewassergebiet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt somit nicht in Betracht, da Versickerungsmöglichkeiten bzw. die technischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Im Hinblick darauf wird aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung/-verrieselung erteilt.

Der Bebauungsplan-Bereich liegt außerhalb von Deichschutz-  
zonen, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.  
Abgrabungen und Deponien sowie Pegel sind nicht vorhanden.

8. **DENKMALSCHUTZ**

Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.

9. **GRÜNFLÄCHEN**

**Baumbestand**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

**Freiflächen und Gärten**

Das im Plangebiet vorhandene ökologisch wertvolle Biotop bleibt erhalten. Um das regionale Kleinklima zu verbessern, sollen die privaten Gärten der Einfamilienhäuser, soweit sie nicht für hausgärtnerische Zwecke genutzt werden, eingegrünt und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Ausgedehnte Frei- und Grünflächen sind außerhalb des Bebauungsplanes südlich des Alten Angerbaches vorhanden.

10. **LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE AUSSAGEN**

Der gesamte Bereich der geplanten Wohnbebauung wird derzeit intensiv durch einen Gärtnereibetrieb (Freilandkulturen, Flächen unter Glas etc.) genutzt und ist momentan vollständig versiegelt. Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Das vorhandene Biotop bleibt erhalten. Durch die Bepflanzung und Eingrünung der privaten Hausgärten wird der Grünanteil in diesem Bereich erhöht und das Kleinklima günstig beeinflusst. Aufgrund der typischen Hausgartenbepflanzungen werden neue Lebensräume geschaffen, in denen sich die vorhandene und eine neue Fauna und Flora entwickeln kann.

11. **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Die Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen bezüglich

- a) der Errichtung von Einfriedigungen an Nachbargrenzen
- b) der Errichtung von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen

sind erforderlich, da

zu a)

durch die Festsetzung der Zaunhöhen und der Transparenz der Zäune die Innenbereiche in ihrer Weiträumigkeit nicht eingeengt werden;

zu b)

die Freiräume in den Straßenbereichen gewahrt bleiben und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen eingegrünt werden sollen.

12. **ALTERNATIVEN**

Entgegen der vorliegenden Planung war es beabsichtigt, einen Teilbereich des Neubaugebietes für die Errichtung einer Altenresidenz mit zur Verfügung zu stellen. Geplant war der Bau von ca. 40 Wohneinheiten und der notwendigen Nebeneinrichtungen wie Dienst-, Aufenthalts-, Gemeinschaftsräume, Restaurant, Schwimmbad etc. Das Baugrundstück sollte entsprechend dieser angedachten Nutzung als "Reines Wohngebiet" in II-geschossiger Bauweise ausgewiesen werden. Aufgrund unterschiedlicher Bedenken und Anregungen aus der Bevölkerung und der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Schaffung eines hochwertigen Einfamilienhausgebietes wurde im Rahmen der gebotenen Abwägung dieser Zielsetzung Vorrang gegenüber der Errichtung einer Altenresidenz eingeräumt.

Hierbei waren neben der ggf. zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen, die bauliche Verdichtung, die Einfügung in die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur wesentliche Beurteilungskriterien.

13. **IMMISSIONEN**

Schadstoffimmission

Eine lokal verursachte Schadstoffbelastung liegt im Plangebiet nicht vor. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten.

### Lärmimmission

Nördlich des Bebauungsplanes in einer Entfernung von ca. 100 - 120 m verläuft der Altenbrucher Damm. Die Verkehre beschränken sich auf den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes sowie die direkten Anlieger der Straße Am Spick. Durch das Vorhaben ergibt sich keine Überschreitung der für das Plangebiet zulässigen Orientierungswerte. Negative Auswirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf dem Altenbrucher Damm und auf den Planbereich sind durch die Bebauung zwischen Plangebiet und Altenbrucher Damm nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung ist somit nicht gegeben.

#### 14. **ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE**

Für das Plangebiet besteht kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte. Es kann jedoch aufgrund des langjährigen Betriebes der Gärtnerei und dem damit verbundenen möglichen Einsatz von Pestiziden nicht ausgeschlossen werden, dass Untergrundverunreinigungen des Bodens vorhanden sind.

Aus diesem Grunde wird seitens des Vorhabenträgers nach Stilllegung des Gärtnereibetriebes aus Vorsorgegründen eine orientierende Untergrunduntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Altlasten) durchgeführt. Sollten bei den Untersuchungen relevante Bodenverunreinigungen nachgewiesen werden, sind entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen.

**15. KOSTEN**

Der Stadt Duisburg entstehen in Bezug auf die projektierte Bebauung sowie Erschließung keine Kosten.

Der Vorhabenträger der geplanten Wohnbebauung verpflichtet sich per städtebaulichen Vertrag, sämtliche Kosten für die Realisierung der Planung zu übernehmen.

**16. BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an dem Bebauungsplan Nr. 823 - Buchholz - sowie an der parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 7.26 gemäß den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB und zugleich die Unterrichtung der Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung NW erfolgte am 09.12.99 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Süd. Über diese Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt.

Es wurden Anregungen vorgebracht.

Hier die wesentlichen zum Bereich Nr. 823 I kurz zusammengefasst.

1. Die Erschließung des Baugebietes soll auf Grund der zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht über die Straße "Am Spick" erfolgen, sondern über die Zufahrt der alten Ziegelei.
2. Die vorhandenen Grünflächen im Plangebiet wie z. B. die Obstwiese sollten nicht bebaut werden.

**zu 1:**

Der vorgebrachten Anregung kann nach eingehender Prüfung nicht gefolgt werden.

Eine Erschließung über die vorgeschlagene Zufahrt der alten Ziegelei würde durch ein ökologisch hochwertiges Landschaftsschutzgebiet führen und somit nachhaltig zur Zerstörung wertvoller Natur beitragen. Daneben ist dieser Bereich im Landschaftsplan der Stadt Duisburg als Fläche zur Erhaltung der Grünlandnutzung oder Grünpflege in Fluss - Bachtälern gemäß § 26.5 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzt. Zum Schutz der Bachaue ist es erforderlich im Bebauungsplan einen 5 m breiten Schutzstreifen auszuweisen, so dass eine Erschließung hierüber nicht möglich ist.

Die geplante Erschließungsstraße, die bereits teilweise vorhanden ist, soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Hierdurch wird eine Gefährdung für spielende Kinder und Bewohner der Alteneinrichtungen durch den PKW-Verkehr weitestgehend vermieden. Zusätzlich ist durch die Reduzierung der geplanten Wohneinheiten (ehemals ca. 56 WE) auf 25 Wohneinheiten und die Errichtung einer Alteneinrichtung eine Verringerung des Verkehrsaufkommens gegeben. Unter Zugrundelegung des derzeitigen Verkehrsaufkommens durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb wird es nach der Umnutzung nicht zu wesentlichen Erhöhungen der Fahrbeziehungen kommen, so dass diese problemlos über die geplante Straße abzuwickeln sind.

Gleichwohl ist vorgesehen, im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße auch den Einmündungsbereich Altenbrucher Damm / Am Spick entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 796 bzw. den verkehrlichen Erfordernissen umzugestalten. Somit ist für die angedachten Zielsetzungen des Bebauungsplanes eine allgemein verträgliche, verkehrliche Erschließung des Gebietes gewährleistet. Für die Straßenflächen besteht eine entsprechende Besitzeinweisung für die Stadt.

zu 2:

Der vorgebrachten Anregung wird insofern gefolgt, dass durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan diese vorhandenen Grünflächen auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden.



Diese Begründung ist Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 823 I - Buchholz -.

Die Übernahme der aktualisierten Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 01.10.2001 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 02.04.2001 bis 04.05.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 23.10.2001



Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

  
Grothe  
Ltd. Städt. Baudirektor

## Anlage

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 823 - Buchholz -

### Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
  - a) Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
  - b) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen dürfen Einstellplätze und Garagen nicht errichtet werden.
  - c) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. § 14 Abs. 2 (BauNVO) bleibt unberührt.
  - d) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt in den Einzelhausgebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB 1 Wohneinheit.
  - e) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf bei der Errichtung baulicher Anlagen die Firsthöhe (FH) von 10,70 m nicht überschritten werden.

Für die Bemessung der Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage des Gehwegabschnittes, bei niveaugleichem Ausbau des Fahrbahnabschnittes, der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen in Mitte eines Gebäudes maßgebend.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB

In den Einzelhausgebieten soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm betragen.

**Hinweis:**

- a) Innerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen besteht ein Bau- und Einwirkungsverbot. Die Bepflanzung der Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.
- b) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder dem Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Duisburg zu melden.
- c) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27. November 1987 in der jeweils geltenden Fassung.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**

- a) Als Einfriedigungen an Nachbargrenzen ist nur die Errichtung von durchsichtigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, mit Ausnahme der Trennwände im Terrassenbereich bis zu einer Länge von 4,00 m und 2,00 m Höhe.
- b) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen auf diesen Flächen nicht errichtet werden, ausgenommen hiervon sind die an öffentliche Straßen grenzenden Gartenbereiche.

Dies gilt auch für private Erschließungsstraßen.

10a B 439/03. NE  
10a D 12/03. NE