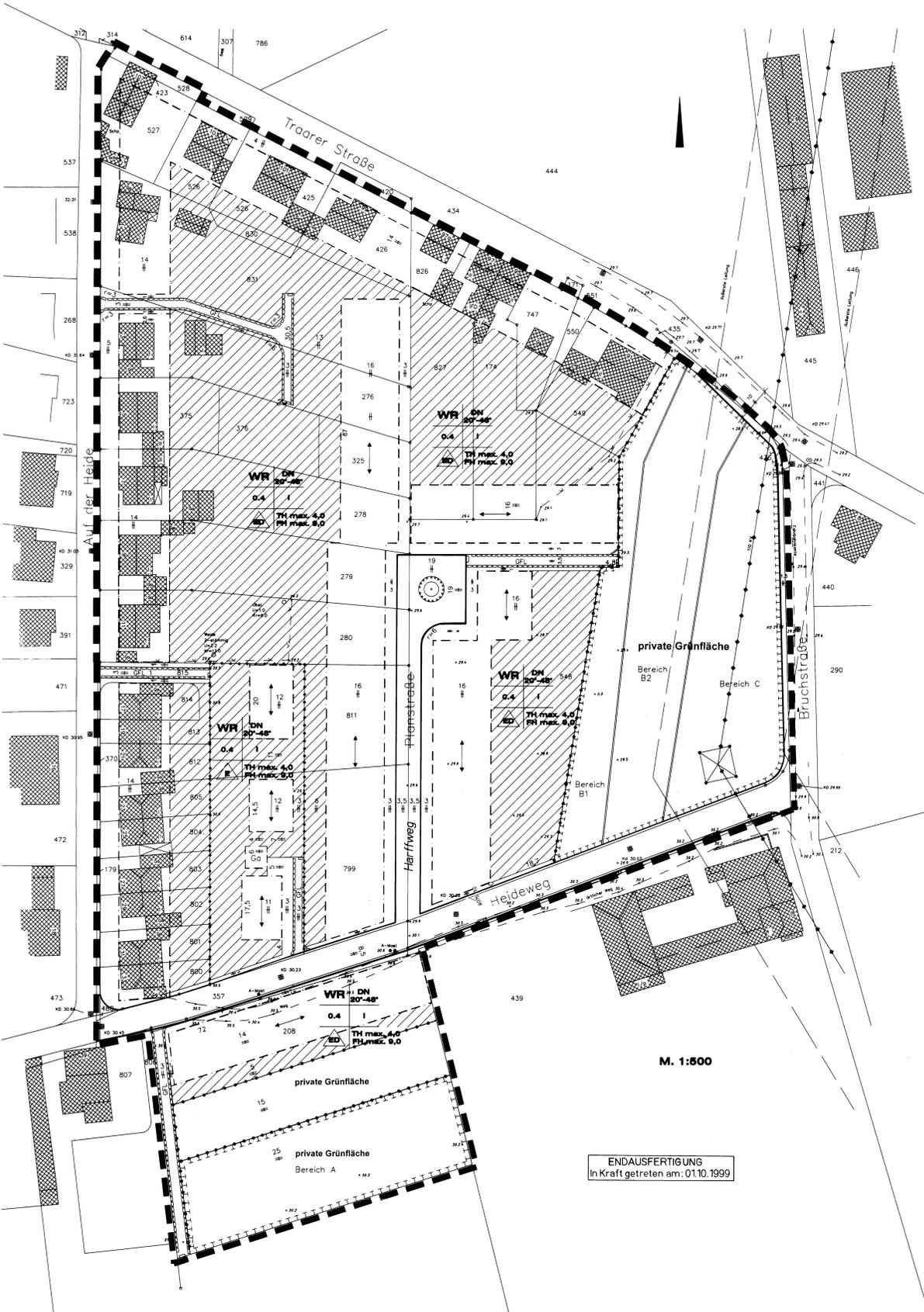


Bebauungsplan Nr. 973

Duisburg - Heideweg



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 1 BauNVO

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe über nächstgelegenen Kanalsdeckel

FH Firsthöhe über nächstgelegenen Kanalsdeckel

Bauweise, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

— private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-

schaft (Bereich A, B, C - siehe textliche Festsetzungen)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

• Anpflanzen von Bäumen (Art: Winterlinde)

Sonstige Festsetzungen

— Mit Gehrecht für die Allgemeinheit, Fahrrecht für Anlieger

und Fahrrecht für Versorgungsnetze zur bestehende

Flächen

→ Hauptfahrtrichtung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsdarstellung

— Gebäude: Nutzung, Geschosshöhe

— Grenzlinie und Grundstücksgrenzen

— Kanalsdeckel

— Geländehöhe m.ü. NN

Sonstige Pflanzzeichen

— rückwärtige Gärten

— Trennungslinie zwischen Bereich B (1) - B (2) und B (2) - C

— innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,

Gärten und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: Garagen

Nachrichtliche Übernahme

→ Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

220/380 KV-Leitung, oberirdisch

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

1.2 Je Einzelhaus/Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohnkammer zulässig

2. Garagen, Stellplätze

2.1 Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

2.2 Carports, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und eignen dafür festzulegen Flächen zulässig

2.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Sie dürfen eine Größe von 2m x 2m, eine Firsthöhe von 2,5m und eine Traufhöhe von 2,20 m nicht überschreiten.

3. Versickerungsanlagen

3.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist im privaten Gartenland dem Grundwasser zuzuführen (siehe dazu auch Pkt. 5.1.4 der textlichen Festsetzungen)

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

4.1 Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze im Bereich der privaten Gartenanlage ist eine einseitige Laubgehölzschirmlinie (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und seitlicher Garage, sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und zwei einander gegenüber liegenden Garagen ist eine einseitige Laubgehölzschirmlinie (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die nördlich und südlich an die GFL 1 Fläche (ausgehend von der Straße Auf der Heid) angrenzende Fläche ist mit einer einseitigen Laubgehölzschirmlinie (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen.

4.2 Je zweigeschossige Parzellenseite ist mindestens ein Kleinblütiger Laubbau - Hochstamm 2. Ordnung (acer campestris-Feldahorn, oder carpinus betulus-Hainbuche) im öffentlichen Straßenumfeld der Planstraße und des Heidewegs zu pflanzen. Auf allen Grundstücksgrenzen ist ein Baum 2. Ordnung nach Arten der Pflanzliste zu pflanzen.

4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den Bereichen A und B hochstammige Pflanzungen mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Im Bereich B und C sind gruppenweise Pflanzungen von standortgerechten einheimischen Sträuchern anzuordnen. (Siehe Pkt. 4.7)

4.4 Für die Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste bindend.

4.5 Innerhalb der in der Planstraße liegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen. Die Pflanzgröße beträgt 2 x v.o.B. 20-Stoß Stammumfang (gemessen in 1m Höhe). Die Fläche ist als wassergebundene Decke auszuführen und von jeglicher Überflutung freizuhalten. Zur Sicherung ist ein Hochbord zu setzen.

4.6 Pflanzliste

Bei der Durchführung der beschriebenen Maßnahmen sind Arten aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Quercus robur Steichele

Tilia cordata Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestris Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelbeere

Prunus padus Traubeneiche

Sträucher:

Cornus avellana Roter Hirtentriegl

Cornus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna eingetragenes Weißdorn

Prunus spinosa Schieleib

Rhamnus frangula Faulbaum

Kleinsträucher:

Rosa carolina Hundrose

Schrittblöcker:

Acer campestris Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Crataegus monogyna Weißdorn

Fagus sylvatica Rotbuche

Ansatz:

Kräftigmischung ohne Rassen nach BUND

Pflanzabstand und Pflanzgröße:

Im Bereich der Schrittblöcker sind 4 Pflanzen/Std. zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100-125 cm. Die Endhöhe der Heister beträgt mindestens 1,4 m. Alle Straßenbegrenzung sind Laubbaum-Hochstämme mit einer Größe von min. 3 x m.B. 12-14 cm Stammumfang zu verwenden.

Bereich A:

Entlang der nördlichen, östlichen und seitlichen Grenze der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein 2,5 m breiter Krautsaum ohne Rassen zu pflanzen. Daran angrenzend sind jeweils 8 Reihen Groß- und Kleinsträucher (siehe Pflanzliste), Pflanzabstand 1 x 1 m zu pflanzen und in der Mitte 4 Reihen Bäume der 1. Ordnung, Pflanzabstand 1 x 1 m, durchmischt mit Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen.

Bereich B:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Bereich B1 einseitig ein 2,5 m breiter Krautsaum ohne Rassen zu pflanzen. Daran angrenzend sind innerhalb des Bereichs B1 Weißdornreihen, Pflanzabstand 1 x 1 m zu setzen. Innerhalb des Bereichs B2 sind 8 x 10 Pflanzen Weißdorn und ca. 20 Setzlingen salix alba (Silbenweide) in gepflügten Boden im Verband gruppenweise zu setzen. Die Fläche ist ansonsten als Stützsaumfläche sich selbst zu überlassen.

Bereich C:

Es sind 4 x 10 Pflanzen Weißdorn in gepflügten Boden gruppenweise zu pflanzen. Der Laubummaß ist in einem Radius von 15m von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Bereiche B und C sind durch einen Weidenzaun, Eiche gepflanzt, mit drei Drähten voneinander zu trennen.

Zusätzlicher Rahmen:

Die Pflanzarbeiten sind in der auf die Fertigstellung der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Frühjahrsarbeiten sind die Pflanzarbeiten bis spätestens 30. April zu beenden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Zulässige Dachformen sind Satteldächer.

2. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 45°.

3. Die zulässige Dachneigung für Garagen beträgt 20° - 45°.

4. Garagen mit Flachdach sind nur mit begrüntem Dach zulässig.

5. Garagenzufahrten, Carports und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o.ä. anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

6. Die Veranlagung des Vorgartens ist mit Ausnahme der Garagenzufahrt und einer davon abzwergenden Zuegung zum Gebäude nicht zulässig.

7. Aufstellflächen für Müllbehälter im privaten Vorgarten sind dauerhaft einzurichten. Höhe min. 1m, Pflanzarten siehe Pflanzliste.

8. Entwürfen des Gartens sind nur in Form von Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig. Ausnahme: Trennwände zwischen Terrassen. Ausgehend von der rückwärtigen Gebäudewand: Länge max. 3,0m, Höhe max. 2,0m.

9. Zäune und Mauern sind als Einrichtungen nicht zulässig.

10. Auf Dächern sind Sonnenkollektoren zulässig.

Empfehlung

1. Doppelhäuser sollen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes, wie auch bezüglich der Dachneigung aufeinander abgestimmt werden. Maßgebend ist die Dachneigung des zuerst genehmigten Hauses.

2. Anliegendengrenzende Garagen müssen bezüglich der Dachneigung und der Traufhöhe aufeinander abgestimmt sein.

3. Es wird empfohlen, Wandbegrünungen aus dem gesamten Repertoire an Kletterpflanzen zu wählen.

Hinweise

1. Vor Beginn von Bauvorhaben ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) festgestellt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Duisburg, dem Institut für Denkmalpflege und Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf kleinräumige, umweltgefährdende Verunreinigungen des Bodens ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Amt für kommunalen Umweltschutz - unverzüglich zu informieren.

4. Für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

5. Ausbau und Erhaltung und Höhe der Verkehrsflächen richten sich nach den Straßenbauvorschriften.

6. Das Waschen von PKW's ist auf öffentlichen und privaten Flächen gem. Ortsatzung der Stadt Duisburg nicht zulässig.

7. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die entsprechende Satzung der Stadt Duisburg in der jeweils geltenden Fassung.

<p>Der Rat der Stadt hat am 22.09.1997 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen.</p> <p>Duisburg, den 08.12.1998</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am 09.11.1998 nach § 3(2) BauGB diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Duisburg, den 08.12.1998</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 3(4), § 3(2) und die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.01.1999 bis 04.02.1999 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Duisburg, den 07.09.1999</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wurde nach § 3) BauGB geändert. Die Änderung ist in-violetter-Farbe in den Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Duisburg, den 07.09.1999</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am 05.09.1999 den Bebauungsplan mit dieser Satzung beschlossen.</p> <p>Duisburg, den 07.09.1999</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>
<p>Bebauungsplan Nr. 973 - Heideweg</p> <p>Blatt</p> <p>Redaktionsgröße:</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) letzte Fassung</p> <p>Benutzungsordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.4.1993 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanVO) vom 16.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)</p> <p>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) vom 7.3.1995</p> <p>M: 1:500</p> <p>ENDAUSFERTIGUNG</p> <p>In Kraft getreten am: 01.10.1999</p>	<p>Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortschalt übereinstimmen und daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Noers, den</p> <p>Stand der Planunterlagen</p> <p>Brüggemann Öffentlich bestellter Vermesser</p>	<p>Dieser Satzung entspricht dem Beschluß des Rates vom 05.09.1999</p> <p>Duisburg, den 15.09.1999</p> <p>gez. Zieling</p> <p>Zieling Oberbürgermeisterin</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfs</p> <p>gez. Gruß - Rink</p> <p>Krefeld, den</p> <p>BISS, Büro für Innen/Architektur, Stadtplanung und Stadterweiterung</p> <p>Jutta Gruß-Rink</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 01.10.1999 in Kraft getreten.</p> <p>Duisburg, den 05.10.1999</p> <p>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</p> <p>gez. Grothe</p> <p>Grothe Lfd. Städt. Baudirektor</p>