

- ### Textliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - a) Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - b) Für die Überbauung der Verkehrsfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB festgesetzt. Die lichte Höhe der Tordurchfahrt muss mindestens 4,75 m betragen.
 - c) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) in Metern ist die Höhe der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsfläche an der Straßengrenzungslinie mittig vor dem Einzel- oder Doppelhaus bzw. der Hausgruppe.
 - d) Die Zahl der Wohnungen je Wohnbaueinheit wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB mit einer Wohnung festgesetzt. In Häusern, die keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser sind, ist eine zweite Wohnung zulässig.
 - e) Im WR-Gebiet wird die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 (4) BauD NRW in der Planzeichnung gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt.
 - Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**
 - a) Im WR-Gebiet wird die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßengrenzungslinie und gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch mit Ausnahme der Grenzen, welche die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes darstellen, gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB mit 0,3 H festgesetzt. Sie muß mindestens 3m betragen.
 - Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind in den Baufenstern 2 und 4 in einem Abstand von mindestens 3m von der festgesetzten Straßengrenzungslinie zu errichten.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - a) Die Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 12 m² sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
 - b) Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.
 - Private Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - a) Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 8 und maximal 10 Besucherparkplätze herzustellen.
 - b) Die Höhenlage der privaten Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt.
 - Emissionsarme Wärme- und Warmwasserversorgung (§ 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB)**
 - Gemäß § 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB wird festgesetzt, dass in Feuerungsanlagen nach § 2 Nr. 5 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV vom 26.01.2010) feste Brennstoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-9 i. d. Fassung nicht verwendet werden dürfen.
 - Gestaltliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauD NRW für das WR-Gebiet (§ 3 BauNVO)**
 - a) Die Außenwände von Gebäuden und Garagen sind als hellgetonte Putzfassade auszuführen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem "Natural Colour System" (Farbspektrum NCS) folgende Eigenschaften vorweisen: Abgestimmtes Weiß aus allen Farbdimensionen mit einem Schwarzanteil von höchstens 20% und einem Blauanteil von höchstens 20%. Farben, die nicht diese Eigenschaften vorweisen, sind zu maximal 20% bezogen auf die gesamte Außenfassade eines Gebäudes, allerdings nur zu maximal 30% je Gebäude, zulässig.
 - b) Die Garagen sind in Material und Farbe den Hauptgebäude anzupassen.
 - c) Die Dachflächen sind mit natürlichen Gesteinen zu belassen oder zu begrünen.
 - d) Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen entlang der privaten Verkehrsflächen nicht zulässig.
 - e) Stellflächen für Abfallbehälter sind in den Vorgärten zulässig und sind einzuzäunen.
 - f) An den Baugrenzen sind nur nicht blickdichte Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 - g) An der angebauten Nachbargrenze sind Sichtschutzblenden oder Sichtschutzmauern (Terrassenabtrennungen) bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von maximal 3m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Hinweise

Bodenschutz
Das Plangebiet liegt im Bereich eines Altstandortes, der ehemaligen Farb- und Lackfabrik Schreiberstraße, und ist unter der Nummer AS 1501 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Duisburg als untersuchte Altlastverdorftfläche erfasst.
Die Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die Sanierung dieses Bereiches hat entsprechend der "Stellungnahme zur Altlastensituation" des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Gärtner & Partner, Duisburg, vom 07.02.2014 in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.
Außerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche kann auf Grund der Vornutzung Bereiche nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Verunreinigungen im Boden vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist durch Bodenauftrag und/oder Bodenabtausch sicherzustellen, dass in den künftigen Hausgärten mindestens 50 cm mächtige (in allen anderen Grünflächen 30 cm mächtige) unbelastete Böden als durchwurzelte Bodenschicht unter der in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberfläche entstehen, die die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung und zusätzlich eine Arsenkonzentration von 20mg/kg unterschreiten. Sofern unter der durchwurzelbaren Bodenschicht Auffüllungen verbleiben, ist zum Schutz des Grundwassers die Auffüllung mit einer Bentonitmatte dauerhaft abzudichten und eine Grabensperre einzubauen. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat entsprechend den Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dr. Gärtner & Partner, Duisburg, "Stellungnahme zur Altlastensituation vom 07.02.14" und "Ergebnisse Bodenuntersuchung im Hinblick auf den Pfad Boden/Grundwasser - Sanierungs-/Sicherungskonzept vom 22.08.2014" zu erfolgen und ist durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.

Bodendenkmale
Archäologische Bodenfunde sind gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Stadt Duisburg, Untere Denkmalbehörde, Friedrich-Wilhelm-Str. 96, 47051 Duisburg, oder der Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Kanten, Geldener Straße 3, 46509 Kanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Kampfmittel
Werden bei Erdbarbeiten außergewöhnliche Verfindungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

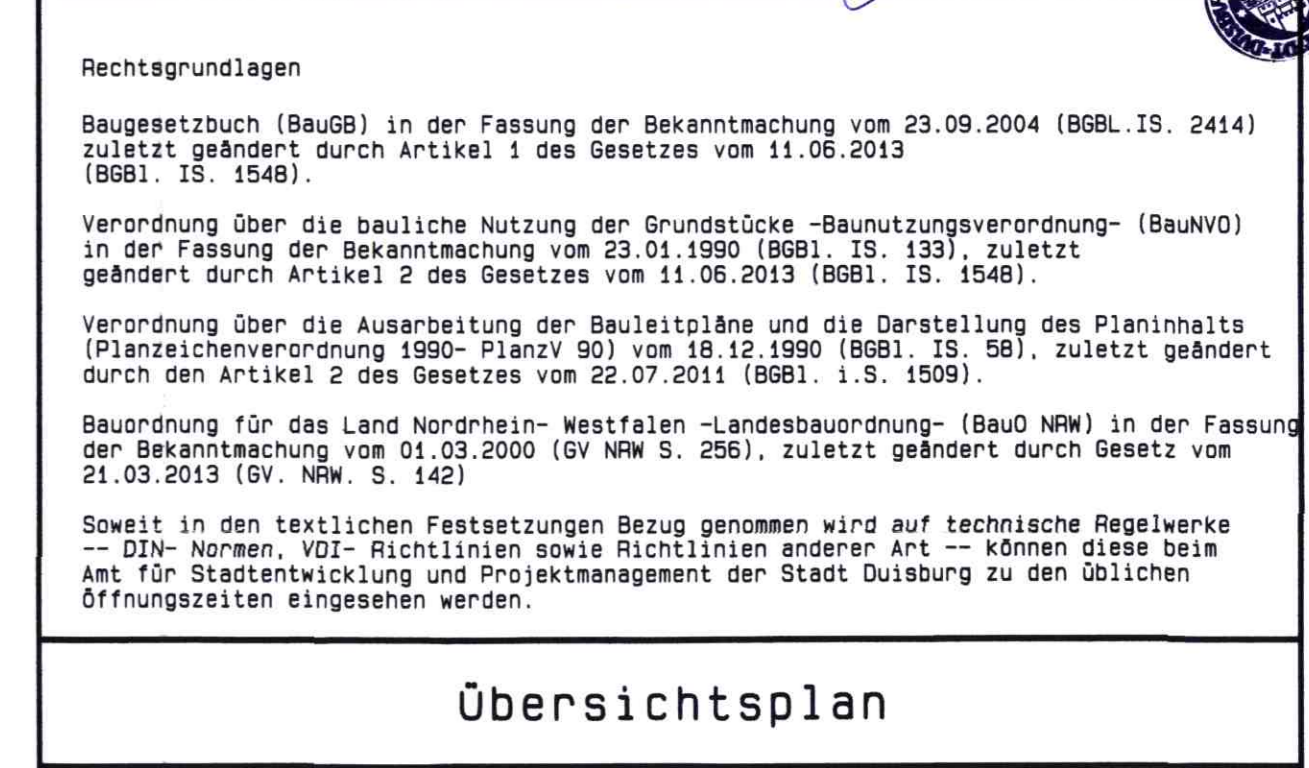
Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 05.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

Farben
Das Farbspektrum "NCS Natural Colour System", NCS Colour AB, Stockholm, Schweden 2004, kann beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

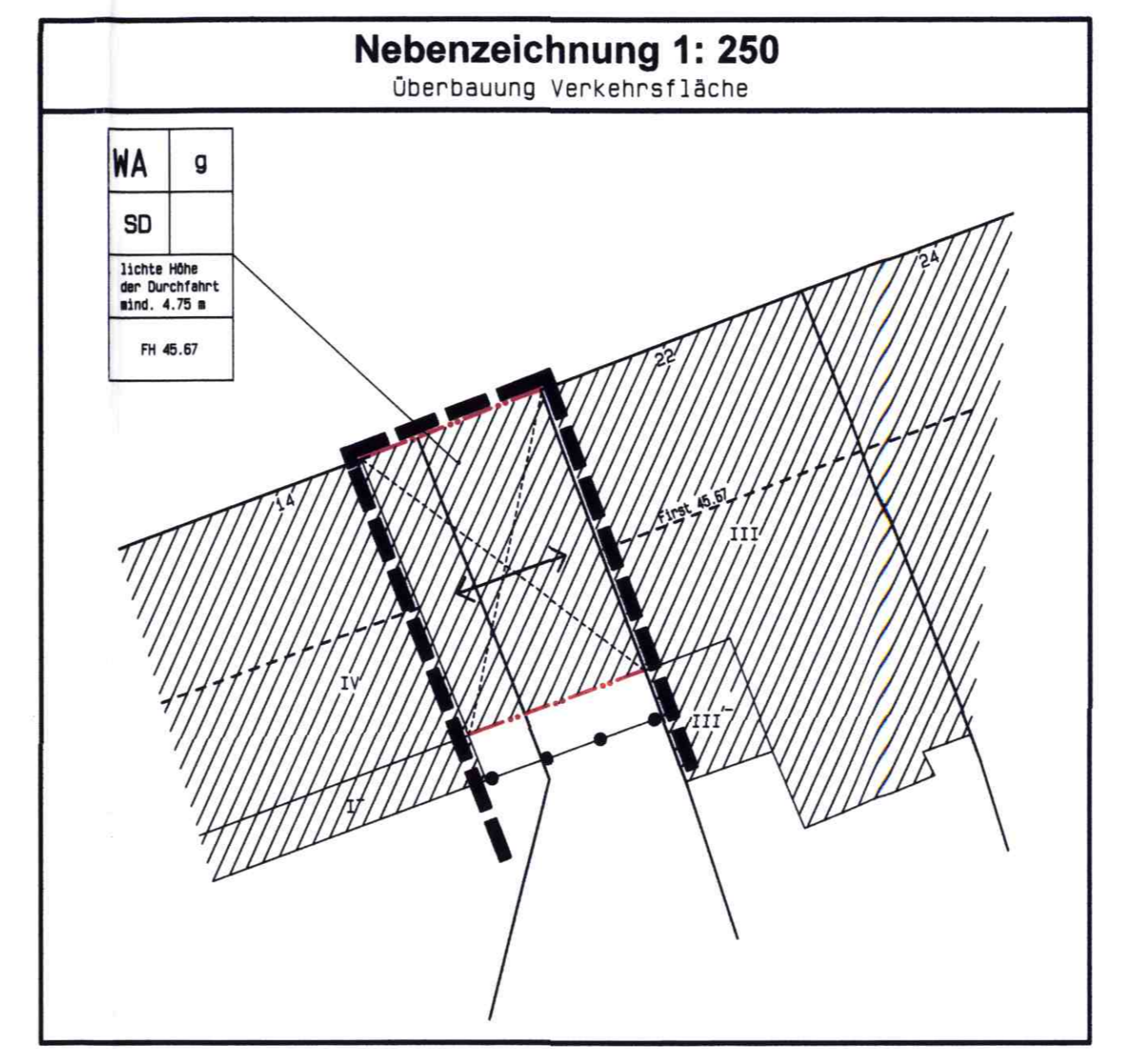
Leistungsträger
Die Schutzmaßnahmen für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH sind zu beachten.

Luftreinhalteplan
Auf den gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhalteplan in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Der Rat der Stadt hat am 08.07.2013 nach § 1 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Duisburg, den 04. Nov. 2014	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2013 gemäß § 2 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht. Duisburg, den 04. Nov. 2014
Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.	Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.
Eine öffentliche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Sinne des § 1 (1) BauGB erfolgte am 08.09.2013. Duisburg, den 04. Nov. 2014	Der Rat der Stadt hat am 07.04.2014 nach § 3 (3) BauGB diesen Bebauungsplan in seiner endgültigen Fassung beschlossen. Duisburg, den 04. Nov. 2014
Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.	Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.
Der Entwurf zu diesen Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.09.2014 bis 12.10.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht zugänglich. Duisburg, den 04. Nov. 2014	Der Rat der Stadt hat am 24. Nov. 2014 nach § 1 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Duisburg, den 26.11.2014
Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.	Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.
Diese Satzung ist nach dem Beschluss des Rates der Stadt vom 23.11.14 Duisburg, den 23.11.14	Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und einer Begründung. Die Zusammenhängigkeit ist auf den einzelnen Blättern beschriftet. Duisburg, den 26.10.2014
Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.	Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.
Für die Erarbeitung des Planentwurfes Erreicht, den 23.11.2014	Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit den Liegenschaftskarten der örtlichen Überleitungs- und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung gesamtlich einseitig ist. Hilden, den 28.10.2014
Der Rat der Stadt hat am 24. Nov. 2014 diesen Bebauungsplan gemäß § 1 (1) BauGB beschlossen, und er ist am 26.11.2014 gemäß § 1 (3) BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 26.11.2014 im Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Erdstr. 7, Zimmer 2, 3, 47051 Duisburg an den Herabgeber, Montage bis Freitag, in der Zeit von 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit liegt, anschließend bekannt gemacht worden. Auf die §§ 44 (3,4) und 215 (1) BauGB sowie auf § 7 (5) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Duisburg, den 26.11.2014	Die-Ing.-Büro für Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Messing-Str. 96 47051 Kanten Tel. 02039 44039 Fax 02039 44039 Stand der Planunterlagen 12.12.2014
Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.	Der Oberbürgermeister Im Auftrag J. M.



Zeichenerklärung	Zeichnerische Festsetzungen
BESTAND Gebäude und Signaturen Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Durchfahrt Gebäudeabwucht Flügelgrenze Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Kanaldeckel Vorhandener Baum Laterne Gully Scheck Höhe (Bezugsniveau Normalhöhe Null NN) Grundwasserstand Mauerhöhe IV Geschossigkeit Fahrt	SONSTIGE PLANZEICHEN Übergang von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) St Stellplätze Ga Garage C Carport Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebaueinheiten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebaueinheitsbereichs (§ 1 Abs. 2 BauNVO u. 122 BauVO) Übergang der Flächen für Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 6 BauGB) Überbauung der Verkehrsfläche Baufeld Baufeld (27.9) festgesetzte Höhe
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO) WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO) SH Besondere als Hochhaus in Meter über der Verkehrsfläche FH Firsthöhe d. MN 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Z Zahl der vollgeschossenen Zwischeng.
	GRÜNFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Private Grünfläche Zweckbestimmung "Quartiersplatz" GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB) FD Flächenmaß SD Setztisch F Firstsetzung
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 1-11 BauNVO) nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig geschlossene Bauweise Baugrenze Baulinie
	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßengrenzungslinie Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



DUISBURG
am Rhein

Gemarkung: Duisburg
Flur : 43

Maßstab 1: 500

Bebauungsplan Nr. 1190 - Duissern - "Schreiberstraße"

für einen Bereich zwischen Schreiberstraße, Hansastraße, Kardinal-Galen-Straße und Falkstraße