

BEBAUUNGSPLAN NR. 1168 - BUCHHOLZ - "AM SCHELLBERG"

für einen Bereich zwischen Am Dickerhorst, Am Schellberg, Am Hauweg und der Großenbaumer Allee

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**
 - Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den genehmigten ausgewiesenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu 3,0 m überschritten werden. Zufahrtflächen zu Stellplätzen, Carports und Garagen können als Ausnahme davon als PKW-Stellplatz genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so anzulegen, dass die Vorderkante der Stellplätze, Carports und Garagen mindestens 6,0 m hinter den Grenzen der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Ab dem 2. Stellplatz je Baugrundstück ist eine Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten mit Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schottersteinen oder vergleichbaren Materialien mit einem begrünbaren Bodenanteil von mindestens 65 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 20 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie dem Nutzungszweck des WR-Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)
- Abwasserbeseitigung**
 - Das auf dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser ist in die öffentlichen Straßenkanäle "Am Schellberg" einzuleiten.
- Festsetzung über Minderung von Lärmimmission**
 - An den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Baugruben und Bauflächen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schallklimmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin erfüllt werden.

DIN 4109
Tabelle 8, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenzuständen und Sanatorien	Raumarten Außenräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Heilberufungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Büroräume *)
		dB(A)	erf. für die Außenbauten in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	>80	55	50	50

*) An Außenbauten von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Wenn aufgrund von Abschirmungen nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Durch dieses bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem der konkreten Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 80 % jeder Dachfläche eines Gebäudes mit einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung mit einer Höhe der Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur zulässig für die Errichtung von Solaranlagen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der jeweiligen Dachfläche 50 % nicht unterschreitet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Es sind mindestens 8 Solitärbäume als Hochstamm STU 18 bis 20 cm innerhalb der privaten Verkehrsfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einfriedigungen**
 - Entlang der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen sind nur Grundstückseinfriedigungen aus standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Gelände zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO und § 86 Abs. 1 S. 5 BauO NRW)
 - An den Nachbargrenzen sind nur Grundstückseinfriedigungen aus standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Gelände zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO und § 86 Abs. 1 S. 5 BauO NRW)

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und einer Begründung.

Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmt und dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

AMT FÜR BAURECHT UND BAUBEREITUNG
GRÜNDVERMESSUNG/GENIEßVERMESSUNG
DIPLOM-ING. MICHAEL DETER
Tel. 0202 30 20 20 Fax 0202 30 20 20

Für die Bearbeitung des Planentwurfes:
PETER RATKA
LOTHAR KORNETKA
PLANUNG BAULEITUNG
WILHELMSTRASSE 40-41, 41074 DUISBURG
Tel. 0202 31 13 13 Fax 0202 31 13 13

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2011 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte am 28.05.2011.

Der Rat der Stadt hat am 16.06.2012 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.07.2012 bis 06.08.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 16.06.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und er ist am 25.06.2012 gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung ab dem Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Erhardstraße 7, Zimmer 2 und 3, 47681 Duisburg an den Werktagen, montags bis freitags, von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereit liegt, öffentlich bekannt gemacht.

Auf die §§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie auf § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und er ist am 25.12.2012 gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung ab dem Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Erhardstraße 7, Zimmer 2 und 3, 47681 Duisburg an den Werktagen, montags bis freitags, von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereit liegt, öffentlich bekannt gemacht.

Auf die §§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie auf § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

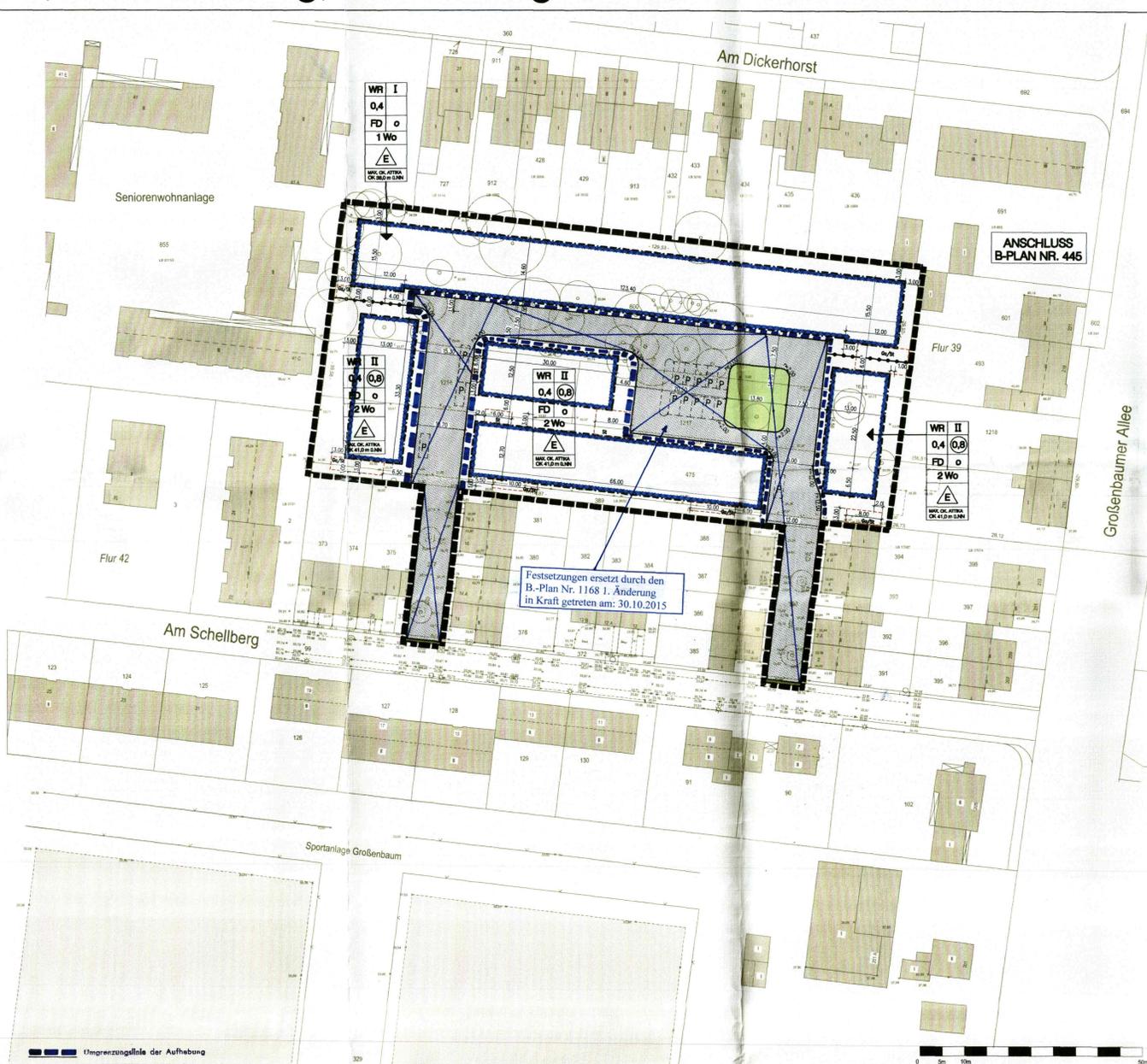
Duisburg, den 17.12.2012
Der Oberbürgermeister im Auftrag

Duisburg, den 19.12.2012
Der Oberbürgermeister im Auftrag

Duisburg, den 19.12.2012
Der Oberbürgermeister im Auftrag

HINWEISE

- Altablagungen / Altstandorte**
Nach Auswertung der bis in das Jahr 1945 zurückreichenden Messtischblätter (topografische Karten im Maßstab 1:25.000, der Luftbildaufnahmen (ab Jahrgang 1926 im Maßstab 1:5.000), der stereoskopischen Luftbilder ab Jahrgang 1952 sowie weiteren Archivmaterialien besteht für das o.g. Grundstück kein konkreter Verdacht auf relevante Altablagungen oder Altstandorte.
Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, da die o.g. Karten und Luftbilder nur Momentaufnahmen darstellen und zudem aufgrund ihrer Maßstäbe eine detaillierte Betrachtungsweise nur bedingt ermöglichen. Zudem ist in einigen Bereichen des Stadtgebietes mit Auffüllungsmaterialien zu rechnen, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile (z.B. Aschen und Schlacken) unter Umständen als schädliche Bodenveränderungen einzustufen sind.
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000, unverzüglich zu informieren.
- Grundwasser**
Es wird empfohlen, sich ausreichend über die örtlichen Grundwasserhältnisse zu informieren. Grundwassererkundung aufgrund langjähriger Messreihen erteilen kostengünstig die Wasserwerke Duisburg (vormals Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg).
- Bodendenkmale**
Sollten bei Erdarbeiten archaische Bodendenkmale (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-36 Amt für Baurecht und Bauberatung - Untere Denkmalbehörde, Tel.: 0203 / 283-6766 oder -4276, Fax 0203 / 283-4318) oder im Rheinischen Amt für Bodendenkmale, Außenstelle Xanten, Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801 / 776290, Fax: 02801 / 776293 anzuzeigen.
Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln**
Für die Überprüfung auf Vorhandensein von Kampfmitteln ist der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, anzuschreiben über das Bezirksamt Süd, Stadtverwaltung Duisburg, zuständig. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, zu benachrichtigen.
Die Anfrage für den Planbereich hat ergeben, dass eine vorsichtige Abtragung des Erdreiches oder eine vorherige Überprüfung mit einem Metalldetektor im Bereich eines ehemaligen Laufgrabens empfohlen wird. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdeklaration in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
- Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Ruhr", Inhabern der Erlaubnis "Ruhr" ist die Winterhall Holding GmbH, Erdölwerke, Postfach 1265, 49403 Barnstorf. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Planbereiches dokumentiert.
- Baumschutz**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg - Baumschutzsatzung - vom 08.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung. Bestandebäume, insofern sie der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Bauzeitenbeschränkung**
Die Durchführung der Bauzeitfreimachung (Gehölzentnahme) ist nur außerhalb der Balz- und Fortpflanzungszeiten zulässig. Bauzeitenbeschränkung (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter Berücksichtigung der potentiell vorkommenden Vorgehens ergibt sich ein Zeitfenster von Anfang Oktober bis Ende Februar für die Bauzeitfreimachung.
- Bisheriges Planungsrecht**
Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes wird in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 445 überdeckt.



RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeichnungen und Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729).

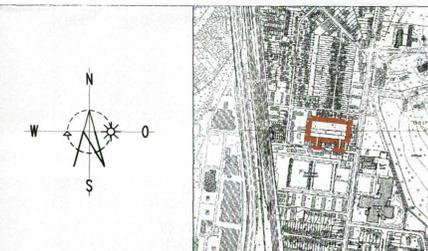
ERLÄUTERUNGSSKIZZEN ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN



ENDAUSFERTIGUNG
In Kraft getreten am: 15.01.2013

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Bestandsdarstellung**
- Bestandsgebäude
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Hausnummer
 - Arkaden und Durchfahrten
- Flur 19**
- Flur
 - Flurstück
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Straßenlaterne
 - Baum vorhanden
 - Unterflurhydrant
 - Straßenrinne
 - vorhandene Geländehöhe über NN
 - vorhandene Festhöhe / Traufenhöhe über NN
 - vorhandene Eingangs Fußboden Höhe über NN
- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
Des. § 2 der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV90
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl - GFZ - als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 20 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 19 BauNVO)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 20 BauNVO)
 - z.B. I Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - z.B. MAX. OK Attkla 38,00 m ü NN Maximal zulässige Attklahöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 3 Nr. 2 u. 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Private Straßenverkehrsflächen
 - Flächen für Parkplätze (Parkplätze zur allgemeinen Benutzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie - Öffentliche Verkehrsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie - Private Verkehrsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung Quartiersplatz
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Plangebietes (z.B. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO)
 - Garage oder Carport
 - Stellplätze
 - Schallschutz - siehe Textliche Festsetzungen 5.1 über Minderung von Lärmimmission (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich III, DIN 4109, Tabelle 8
 - Bemaldung
- Örtliche Bauvorschriften**
- FD für Gebäude sind nur Flachdächer zulässig (§§ 44 BauGB u. § 86 BauO NRW - Örtliche Bauvorschriften)



DUISBURG
am Rhein
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1168 BUCHHOLZ - "AM SCHELLBERG"

für einen Bereich zwischen Am Dickerhorst, Am Schellberg, Am Hauweg und der Großenbaumer Allee

Gemarkung: Huckingen
Flur: 39 und 42

Maßstab 1:500

PETER RATKA
LOTHAR KORNETKA
PLANUNG BAULEITUNG
WILHELMSTRASSE 40-41, 41074 DUISBURG
Tel. 0202 31 13 13 Fax 0202 31 13 13