

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2032 - Hochemmerich "Duisburger Straße"

Der Rat der Stadt hat am 30.05.2011 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Duisburg, den **28. März 2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den .....  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
(Siegel)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 12.05.2011.

Duisburg, den **28. März 2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*

Der Rat der Stadt hat am 17.10.2011 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den **28. März 2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.11.2011 bis 23.12.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den **28. März 2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*

Der Rat der Stadt hat am 26.03.2012 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in der Sache als Satzung beschlossen.

Duisburg, den **28. März 2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 26.03.2012.

Duisburg, den **29. März 2012**

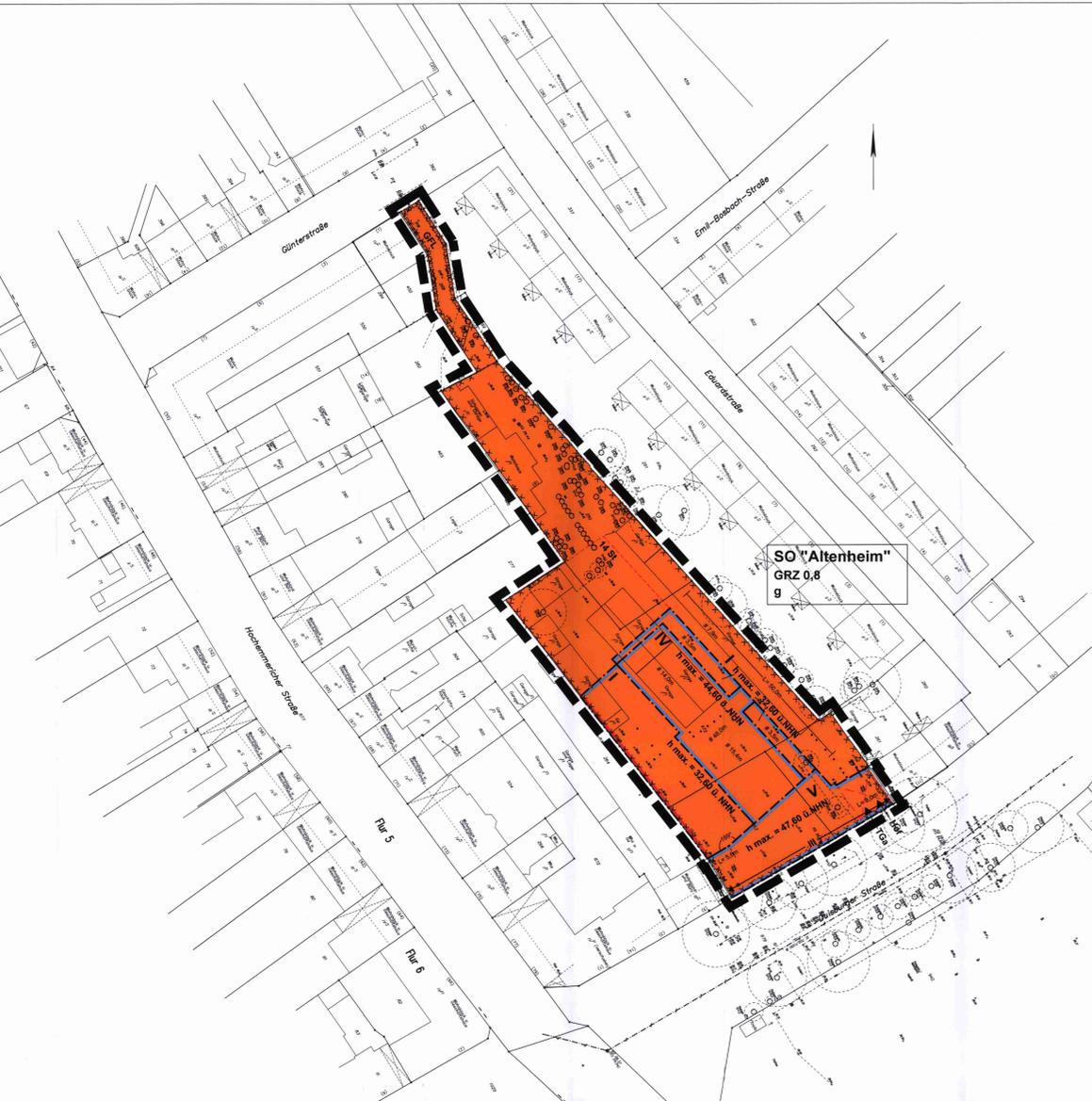
*in Vertretung*  
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 26.03.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am **13. April 2012** gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer U12 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Duisburg, den **17.04.2012**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*G. J.*



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

Duisburg, den 01.02.2012

*M. B.*

Stand der Planunterlagen: 28.04.2011

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
Essen, den 01.02.2012

*H. B.*

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt - **Planzeichnungen** und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) (BauNutzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NVV.S.256), zuletzt geändert am 13.03.2007 (GV. NRW S. 133).  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Amt 61), 47051 Duisburg, Erfurterstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
- Altenheim -

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl

z. B. **IV g** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Geschlossene Bauweise

**Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

**Baugrenze**  
**Baulinie**

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**St** Stellplätze

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger  
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein- und Ausfahrt Hof und Tiefgarage (TGA)

**Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2032 Hochemmerich - „Duisburger Straße“ und ergänzende städtebauliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

- Art der baulichen Nutzung
- Im Sondergebiet „Altenheim“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - ein Altenheim mit max. 81 Plätzen
  - Seniorenwohnungen in mind. 18 Wohneinheiten
  - Einzelhandelsbetriebe
  - gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die max. Geschossfläche aller Einzelhandelsbetriebe ist auf insgesamt 1.199 m<sup>2</sup> zu beschränken.
- Erotikfachgeschäfte, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution als Unterart von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sind nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die entlang der Duisburger Straße festgesetzte Baugrenze darf durch hervortretende Erker ab einer lichten Höhe von 3,50 m über Bürgersteigniveau im Bereich der Straßenbegrenzungslinie auf einer Fassadenlänge von insgesamt 28 m bis zu einer Tiefe von 1 m überschritten werden.
- Ruhender Verkehr
- Im Plangebiet sind Stellplätze nur auf den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.
- Natur und Landschaft
- Die nicht überbaute Dachfläche der eingeschossigen Nutzung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist gemäß der zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bewohngarten für das Altenheim anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.
- Die sonstigen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten nicht überbauten und unversiegelten Flächen sind gemäß den zeichnerischen Festlegungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

**Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2032 Hochemmerich - „Duisburger Straße“ und ergänzende städtebauliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

5. Immissionsschutz

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit < - III -> gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnende Fassadenseiten von Gebäuden erforderlich.  
Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

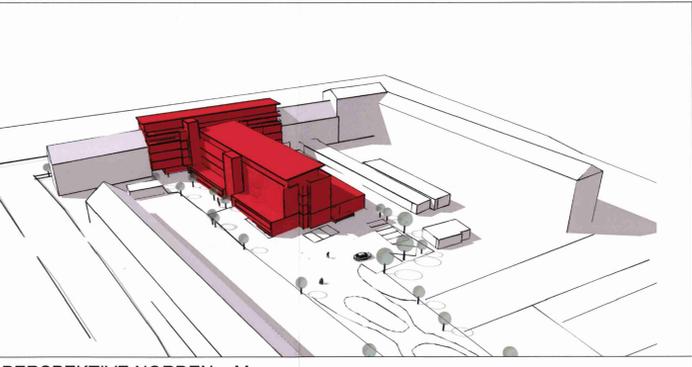
Das jeweilige Schalldämmmaß im festgesetzten Lärmpegelbereich III beträgt:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in - Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.: 35 dB(A)
- für Büroräume u. ä.: 30 dB(A)

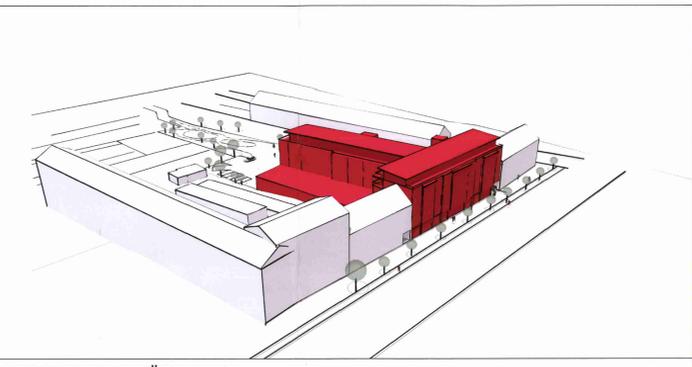
Im Lärmpegelbereich III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über Fenster auf lärmabgewandte Fassadenseiten (< Lärmpegelbereich III) ermöglicht werden.

**Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

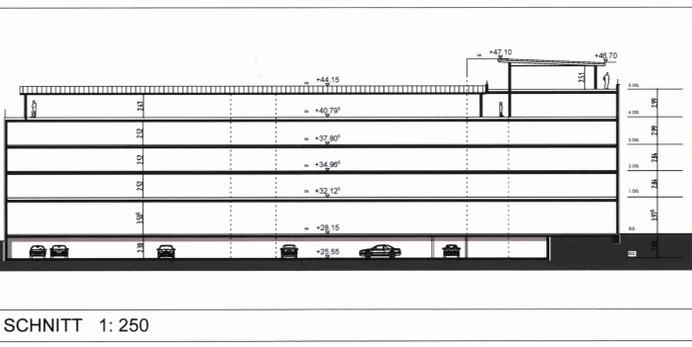
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW  
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 2 m überschritten werden. Die erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in einem Mindestabstand von 2 m von der Dachverdeckante zu errichten.



PERSPEKTIVE NORDEN o.M.



PERSPEKTIVE SÜDEN o.M.



SCHNITT 1: 250



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 1: 500



GRUNDRISS OBERGESCHOSS / DACHAUFSICHT 1: 500

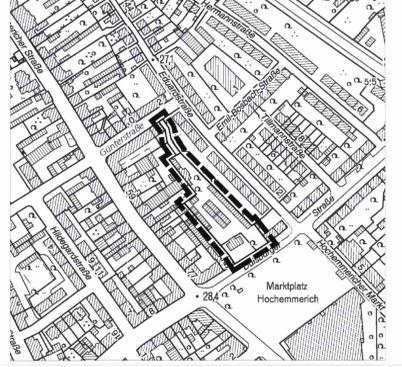
Vorhabenträger

**HELLMICH**  
UNTERNEHMENSGRUPPE

Architektur

**HUSMANN**  
ARCHITECTEN UND  
DIPLOMINGENIEURE  
Heinz Husmann  
Peter Husmann  
Stefan Husmann

Büro:  
Hohenstraße 15 (Markt 4)  
46339 Dinslaken-Merfeld  
Tel.: 02864/9568-0  
Fax: 02864/9566-69  
info@husmann-bau.de  
www.husmann-bau.de



Gemarkung Rheinhausen  
Flur 5  
Maßstab 1 : 500

**DUISBURG**  
am Rhein

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2032**  
Hochemmerich - "Duisburger Straße"

für einen Bereich zwischen Duisburger Straße, Eduardstraße, Güntherstraße und Hochemmericher Straße