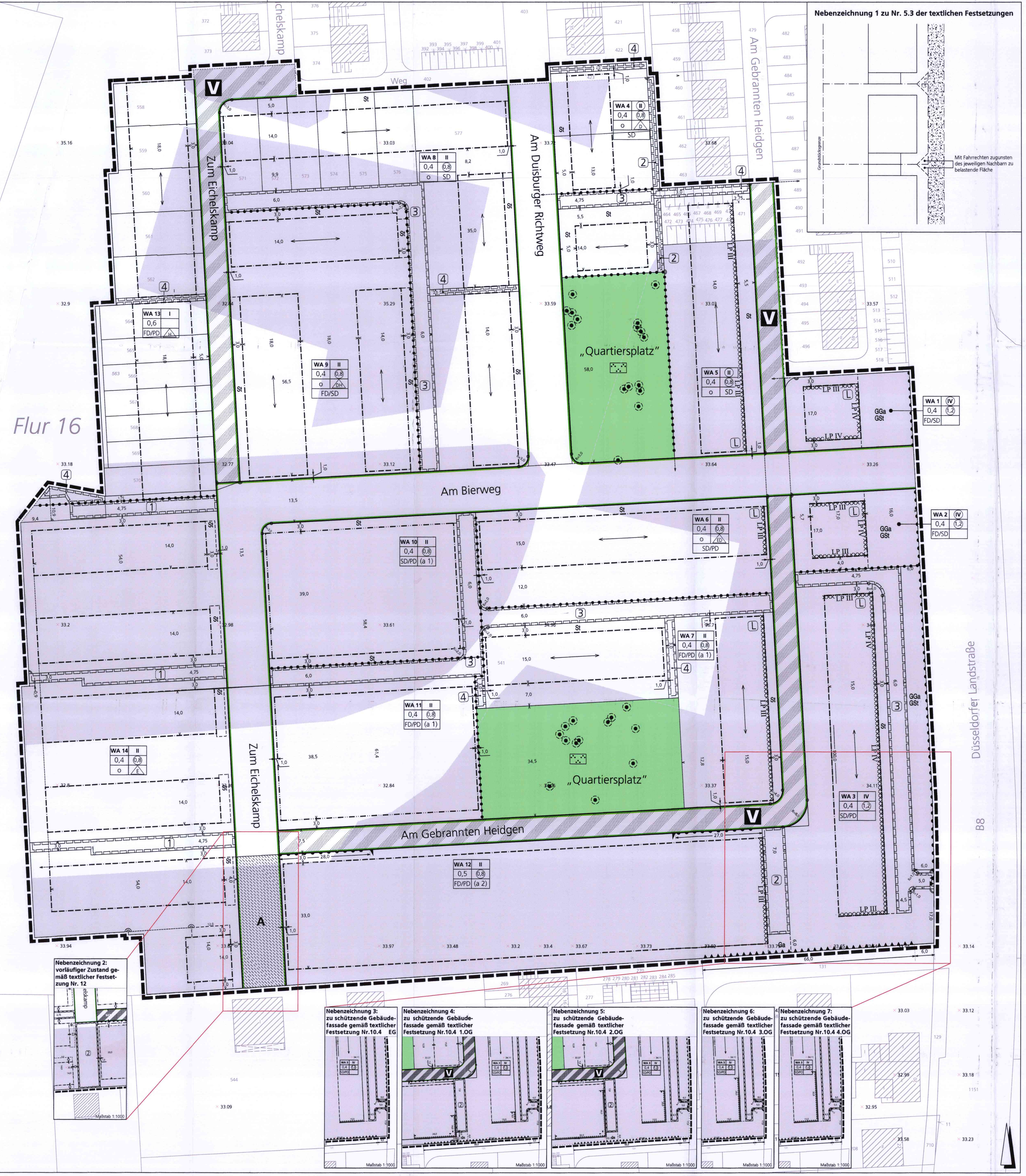

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

WA 1-14 Allgemeines Wohngebiet 1-14

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

z.B. (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

(a 1)/(a 2) abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baulinie

Hauptfirstrichtung

FD/SD/PD Dachform Flachdach/Satteldach/Pultdach

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrt nur für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge

Grünflächen
§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für, Garagen und Stellplätze
§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GGa Gemeinschaftsgaragen

Ga Garagen

St Stellplätze

1 Mit Geh- und Fahrrechten für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver-und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver-und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4 Mit Geh- und Fahrrechten für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.3
§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich gemäß textlicher FestsetzungNr. 10.1
§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.4
§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

L Lüftungsanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.2
§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs. 5 BauGB

A Flächen mit bedingter Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12
§9 Abs. 2 BauGB

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Gebäude

bestehende Nebengebäude

163 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

< 14,6 > Bemaßung (m) von Abständen

33.15 Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull)

In diesen Teilbereichen war eine Auswertung des Kampfmittelräumdienstes nicht möglich (siehe Hinweis 3)

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4. Gartenbaubetriebe und Ziffer 5. Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA14 sind sämtliche nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 19 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA9 ist gemäß § 31 (1) BauGB für das westliche Baufeld ausnahmsweise eine GRZ von 0,6 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO zulässig, sofern die Errichtung von barrierefreien Bungalows vorgesehen ist.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA14 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 25% zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA7, WA10 und WA11 mit der Festsetzung - a1 - (abweichende Bauweise) gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung von Kettenhäusern

a) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die Nachbargrundstücksgrenzen im Norden bzw. Süden befinden
- an der südlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 9,00 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden muss.
- an der nördlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mindestens 5,00 m im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) herangebaut werden. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

b) in den Baufeldern, die so bebaut werden, dass sich die Nachbargrundstücksgrenzen im Osten bzw. Westen befinden
- an der östlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von mindestens 9,00 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden muss.
- an der westlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mindestens 5,00 m im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) herangebaut werden. In den darüber liegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA12 gilt die abweichende Bauweise - a2 - gem. § 22 (4) BauNVO für die Errichtung von Gartenhofhäusern. Die Gebäude sind ohne Grenzabstände zu den seitlichen Grenzen (östliche und westliche Grundstücksgrenze) und mit einem fremden Sicht entzogenen Gartenhof zu errichten. An der hinteren Grundstücksgrenze (Süden) der Grundstücke, deren vordere Grundstücksgrenze (Norden) mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Gebrannten Heidgen" zusammen fällt, ist auf einer Breite von bis zu 8,00 m anzubauen. Auf den übrigen Grundstücken muss an der nördlichen Grundstücksgrenze mindestens in der Breite des nördlichen Nachbargebäudes angebaut werden und kann bis zu der gesamten Grundstücksbreite auf der Grundstücksgrenze gebaut werden.
Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude an den Erschließungsweg oder einen gemeinschaftlich genutzten Grünstreifen grenzt.

3.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA10 und WA11 sind abweichend von der Baulinie Rücksprünge einzelner Bauelemente in Form von Erkern, Wintergärten, Treppenhäusern und Garagen bis 3 m in der Tiefe und 5 m in der Breite möglich.

4. Größe und Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA14 muss gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB die Breite eines Baugrundstückes mindestens 17 m betragen. Gleichzeitig muss das Baugrundstück eine Mindestgröße von 350 m² aufweisen.

5. Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Als Ausnahme davon dürfen im WA5, WA8, WA9 und WA14 bei den 14 m tiefen Baufenstern die rückwärtigen Baugrenzen durch Garagen und Carports um bis zu 2 m überschritten werden.

5.2 In den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze (St) ist nur ein Stellplatz je Wohneinheit zulässig. Ausgenommen davon sind die Bereiche, die auch für Garagen ausgewiesen sind.

5.3 Senkrechtstellplätze an Privatstraßen mit einem Straßenquerschnitt unter 6,00 m sind mit einer 45° Aufweitung zu errichten. Zudem sind in diesen Fällen im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/ -linie für die Straßenfront der Gebäude) die Grundstücksecken in Form einer rechtwinkligen Dreiecksfläche (Schenkellänge 1,5 m) mit einem Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Nachbarn zu belasten (siehe Nebenzeichnung 1).

6. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten, in denen die Zulässigkeit der Hausformen gemäß § 22 (2) BauNVO auf eine oder zwei Hausform(en) beschränkt ist, ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- bei freistehenden Einzelhäusern auf 2 Wohneinheiten je Gebäude,
- bei Doppelhäusern auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und
- bei Hausgruppen auf 1 Wohneinheit je Gebäude

beschränkt.

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA5, WA7 bis WA8, WA10 und WA11 beträgt die höchstzulässige Zahl gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB der Wohnungen in einem Wohngebäude eine Wohnung je 100 m² Grundstücksfläche.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA12 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit auf eine Wohneinheit beschränkt.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA12 sind gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB im gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereich bis zu 3 Erschließungswege für die zu errichtenden Hofhäuser zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG NW)

8.1 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen aller Wohngebiete ist ortsnah zu versickern.

8.2 Private Wegeflächen, Hofflächen und Terrassenflächen in den Wohngebieten mit Ausnahme der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [1] und [3], sind wasserdurchlässig herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende allgemeine Kriterien bei den Bauvorhaben zu beachten:

- Zur Beheizung der Räume und zur Warmwassererzeugung sind nur Energieträger im Sinne des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 sowie Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 (vom 07.08.2008 zuletzt geändert am 22.12.2011) zulässig. Ebenfalls zulässig sind Presslinge aus naturbelassenem Holz im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5a der 1. BImSchV.
- Die Dächer -bei denen keine Firstrichtung festgesetzt ist- und Fassaden der Gebäude müssen baulich so ausgeführt werden, dass sie ausreichend nicht verschattete und für die Installation von Solartechnik geeignete Flächen aufweisen.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baufenstern müssen die Außenbauteile bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen (Tabelle 1) an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweis" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" erfüllen.
Dabei gilt innerhalb des Baufensters an den jeweiligen Außenbauteilen der Lärmpegelbereich, der an der dazu parallel liegenden Baugrenze festgesetzt ist. Für die rückseitigen Außenbauteile sind keine Anforderungen zu erfüllen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegelbereich dB (A)	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Raumarten: Büroräume* u.a.
		Erf. R'w.res des Außenbauteiles in dB		
LP III	61 bis 65	40	35	30
LP IV	66 bis 70	45	40	35
LP V	71 bis 75	50	45	4
LP VI	76 bis 80	*2	50	45

* An Außenbauteile 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.
*2 Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

10.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher, welche der Hauptverkehrsstrasse Düsseldorfer Landstraße zugewandt sind, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen. Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40 % Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegel-bereich	erf. R'w„res	erf. R'w„Wand	erf. R'w„Fenster	Schallschutz-klasse der Fenster (SSK)*
LP III	35 dB	40 dB	30 dB	2
LP IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
LP V	45 dB	50 dB	40 dB	4
LP VI	50 'dB	55 dB	45 dB	5

* Schallschutzklasse nach VDI 2719 -Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen-

10.3 Die Höhe der eingezeichneten Lärmschutzwand muss mindestens 3 m über dem natürlichen Geländeniveau betragen und eine Länge von 66 m aufweisen (gemessen ab dem bestehenden Mauerende, der alten Kasernenummauerung)

10.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA12 sind an den mit oooooooo gekennzeichneten Baugrenzen (siehe auch Nebenzeichnungen) Gebäudefassaden in den dargestellten Geschossen nur mit nicht zu öffnenden Fenstern und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zulässig, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.
Sofern die Gebäudeteile an der Baugrenze eine geringere Höhe aufweisen als dahinterliegende Gebäudeteile oder von der Baugrenze zurückgewichen wird, ist ein entsprechender Nachweis für den Lärmschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10.5 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 die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) Rechnung getragen wird.
Die Lärmfestsetzungen in der zweiten Baureihe (WA5, WA6, WA7 und WA12) sind nicht erforderlich, sofern die Bebauung im WA1 bis WA3 bereits so errichtet ist, dass diese als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dient (§ 9 (2) BauGB).

11. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

11.1 Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen sind Gehölzpflanzungen (Laubbäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher) vorzunehmen. Es sind heimische standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

11.2 Lärmschutzwandbegrünung
Die Lärmschutzwand ist auf mindestens der Hälfte der Fläche je Seite mit Pflanzen zu begrünen.

11.3 Begrünung von Stellplätzen
Gemeinschaftsstellplatzflächen sind mit Baumanpflanzungen zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, der so angeordnet wird, dass er zu einer Beschattung der Stellplätze beiträgt. Es sind standortgerechte Laubbäume, z.B. Feldahorn (Acer campestre Elsrijk) und Hainbuche (Carpinus betulus), mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.4 Pflege und Erhaltung
Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Hecken, Gehölzpflanzungen und Wandbegrünung sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern. Bei Neupflanzungen ist eine Abweichung um bis zu 3 m zulässig. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4.

11.5 Pflanzmaßnahmen auf Tiefgaragenanlagen
Die Dächer von Tiefgaragenanlagen sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 50 cm stark sein.

11.6 Pflanzmaßnahmen auf Gemeinschaftsgaragen
Die Dächer von Gemeinschaftsgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein.

11.7 Dachbegrünung
Sofern im WA9, WA12 und WA13 Gartenhofhäuser oder Bungalows errichtet werden, welche die GRZ von 0,4 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) und § 21a (3) BauNVO überschreiten, sind die Dächer des Hauptgebäudes extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Ausgenommen sind die Dachflächen, die für Dachfenster/ Oberlicht oder sonstige technische Aufbauten genutzt werden.

12. Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) BauGB)

Die mit A gekennzeichnete Verkehrsfläche (südlicher Teil „Zum Eichelskamp") ist - zeitlich begrenzt - bis zur Weiterführung der Erschließungsstraße in das angrenzende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 965 B als private Erschließungsfläche festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 2). Sobald die Erschließungsstraße im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 965 B weitergeführt wird, ist die gekennzeichnete Fläche A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Dacheindeckung

1.1 Dacheindeckungen in den Farben hellblau, hellgrün, gelb und violette sind unzulässig.

1.2 Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden mit Metal und Bitumen-Schindeln sind unzulässig.

2. Garagen

2.1 Garagengruppen sind in weißem Feinputz auszuführen. Eine andere Farb- bzw. Materialwahl kann zugelassen werden, soweit eine gesamte Garagengruppe eine einheitliche Farb- bzw. Materialwahl aufweist.

2.2 Einzelgaragen sind in ihrer Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind mit einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

3.2 Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

4. Vorgärten

4.1 Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind unzulässig.

4.2 Stellplätze in den im Plan gekennzeichneten Stellplatzflächen (St) sind mit Rasengittersteinen oder als Rasenflächen, bei denen lediglich zwei Streifen von max. 0,5 m Breite und von der Länge des Stellplatzes befestigt werden dürfen, herzustellen.

5. Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und vor Sonneneinwirkung geschützt werden. Abweichend können sie in Boxen aus Holz untergebracht werden.

6. Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen in den allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Straßen auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen keine Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhalte und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

2. Bodendenkmäler

Sollten wider Erwarten bei Erdeingriffen überraschend archäologische Funde oder Strukturen angeschnitten werden, so sind diese gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bzw. dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, anzuzeigen und mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

3. Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Die Auswertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln in dem im Plan gekennzeichneten Bereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

4. Altlasten

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 965 A 1. Änderung ist das Sanierungskonzept zur Baureifmachung (Dr. Gärtner und Partner GbR: Glamorgan Barracks (künftiges Wohngebiet und Grünstreifen) - Sanierungskonzept (Boden) zur Baureifmachung, 30.10.2002) zu beachten. Das Sanierungskonzept kann bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Amt für Umwelt und Grün der Stadt Duisburg eingesehen werden.

5. Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und -anlagen

Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH und die Kabelschutzanweisung der Unitymedia NRW GmbH sind zu beachten.

6. Beachtung der Rückstauebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 (5) der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

7. Artenschutz

Für die im Gebiet vorkommende Kreuzkröte ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 sowie Nr. 3 BNatSchG eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach § 44, Abs. 5 durchzuführen. Hierzu sind die Tiere und ihre Fortpflanzungsstadien vor Beginn der Baumaßnahme in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln.

8. Kompensationsmaßnahmen

Sind für den Eingriff in Natur und Landschaft weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sind diese mit den Leitungsträgern abzustimmen.

9. Brandschutztechnische Anforderung

Die Abmessungen und Gestaltung der Straßen, auch die der als „verkehrsberuhigten Straßen" gekennzeichneten Flächen im Plangebiet müssen, für den Einsatz von Lösch- und Hilfeleistungs- und Rettungsdienstfahrzeugen, den Anforderungen nach BauO NRW entsprechen und in Anlehnung an die Nr. 5 VV BauO NRW ausgeführt werden.

Für die 4-geschossigen Gebäude an der Düsseldorfer Landstraße muss, zur Sicherung des 2. Rettungsweges, von mindestens einer Gebäudefront eine Aufstellfläche für Feuerwehrdrehleitern hergestellt werden, um jede Nutzungseinheit im obersten Geschoss anleitern zu können.

Im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über Unterflurhydranten sicherzustellen.

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

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Amt für Baurecht und Bauberatung
[Unterschrift]

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 19. Nov. 2013

Amt für Baurecht und Bauberatung
[Unterschrift]

Stand der Planunterlage: 16.01.2013

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
[Unterschrift]

Rechtsgrundlagen :

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729).

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, Erftstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 bis 16:00 Uhr eingesehen werden.

Der Rat der Stadt hat am 10.05.2010 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2010 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 16.12.2010

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Der Rat der Stadt hat am 18.03.2013 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Der Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.04.2013 bis 03.05.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 19. Nov. 2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Der Rat der Stadt hat am 11.11.2013 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 21.11.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 11.11.2013

Duisburg, den 25.11.2013

[Siegel] [Unterschrift]
Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.11.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 29.11.2013 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Erftstraße 7, Zimmer 2 und 3, 47051 Duisburg an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereit liegt, 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.

Duisburg, den 05.12.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
[Siegel] [Unterschrift]

DUISBURG am Rhein

Gemarkung Huckingen
Flur 16

Bebauungsplan Nr. 965 A 1. Änderung
- Wanheim-Angerhausen -
„Wohnpark Neuenhof"

für einen Bereich südlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Neuenhofstraße, westlich der Düsseldorfer Landstraße, nördlich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Römerstraße und östlich der im Bebauungsplan 965 A ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche

Maßstab 1:500