



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 Grundflächenzahl
 (1,2) Geschossflächenzahl
 z. B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH / FH z. B. max. 11,00 m Trauf- bzw. Firsthöhe als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Planungsrechtliche Festsetzung I. Nr. 2.5)
 z. B. GH II max. 7,00 m Oberkante Gebäudehöhe einschließlich Attika (bei angegebener Geschossigkeit) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Planungsrechtliche Festsetzung I. Nr. 2.5)
 3312 Bezugshöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull), mit Stationierung
 X Bezugshöhe zur Höhenbestimmung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

o offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Bauweise
 o

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung Blockheizkraftwerk

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Parkanlage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorger
 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger
 L: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
 Flächen für Tiefgaragen
 St / GSt Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
 Ga / GGa Garagen / Gemeinschaftsgaragen und Carports
 TGA Tiefgarage
 M Gemeinschaftsmüllanlage
 Vermaßung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

SD Satteldach, Dachneigung: 30° - 45°
 FD Flachdach
 Hauptfrischrichtung
 Weitere Eintragungen
 (die Eintragungen sind lediglich als Hinweis zu verstehen und besitzen keinen Festsetzungscharakter)
 Vorgartenzone
 Zugehörigkeitslinien für Baugebiete

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig. In den WA-Gebieten WA2+5 ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 kann die zulässige Geschossfläche ausschließlich für die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6 (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
 2.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 muss das Staffelniveau umlaufend mindestens 1,0 m gegenüber der Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen. Davon ausgenommen ist der Bereich der Treppenhäuser einschließlich der Aufzüge. Straßenseitig darf ausnahmsweise von dem Rücksprung mit 1,0 m Tiefe abgewichen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 Der Bezugspunkt (in Meter über NNH) wird gemessen an der gemittelten Höhe der geplanten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie des rechnerisch zu ermittelnden Schnittpunktes der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
 Der zu ermittelnde Bezugspunkt gilt für die jeweilige festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen.
 Ausgenommen davon sind die mit "X" gekennzeichneten Baufelder. Für die mit "X" gekennzeichneten Baufelder gilt der zu ermittelnde Bezugspunkt lediglich für die Höhe der baulichen Anlagen, unberührt bleibt hier die Ermittlung der Abstandflächen gem. § 6 BauO NRW. Zur Ermittlung des Bezugspunktes (vgl. Satz 1) gilt die angrenzende ausgebauten Muffel- bzw. Johanniterstraße.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 darf die festgesetzte Baugrenze durch Vor- und Rücksprünge der Gebäude auf einer Länge von maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudefront um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen 0,4 H (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW).
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 sind bei Einzelhäusern je angefangener 130 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit und bei Hausgruppen und Doppelhäusern höchstens 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA2+5 sind bei Einzelhäusern ausnahmsweise 2 Wohneinheiten zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA6 sind je angefangener 85 m² Grundstücksfläche und im WA7 je angefangener 75 m² 1 Wohneinheit zulässig.
- Die festgelegte Geländeoberfläche von 33,50 m über NNH setzt für die TGA die durch Aufschüttungen veränderte neue maximale Geländeoberfläche fest. Die festgesetzte Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW (§ 9 Abs. 3 BauGB).
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
 Ausnahmsweise darf die rückwärtige Baugrenze durch Terrassen, Garagen und Carports um bis zu drei Meter überschritten werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher bzw. privater Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebädefüch) und den übrigen straßenseitig zugewandten Flächen im Abstand von 3,0 m unzulässig. Hiervon sind begründete Müllandplätze ausgenommen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 4+5 sind Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Verwendung luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB
 Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchG vom 26.01.2010) feste Stoffe gemäß § 3 (1) Nr. 1-5 und Nr. 6-8 der 1. BImSchG nicht verbrannt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die zeichnerisch festgesetzte KWK-Anlage.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

- Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1, 3+4 sind Hausgruppen nur mit bis zu vier Hauseinheiten zulässig.
 - Die Fassaden und Dachneigungen von aneinandergereihten Hauseinheiten sind in den gleichen Materialien und Farben auszuführen. Bei aneinandergereihten Hauseinheiten sind die Hauptgebäude in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.
 - Technische Aufbauten
 In dem allgemeinen Wohngebiet WA1-3+5 dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten (einschließlich der zulässigen Staffelniveaus) unter I. 2.2) durch erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 1 m und im WA6 einschließlich durch Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser überschritten werden.
 - Aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Dachform zu errichten.
 - Der Anteil von Dachgäuben und -einschnitten sowie Zwerchhäusern darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite der Gebäudeeinheit höchstens 60% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.
 - Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens fünf Metern von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Abgrenzung der Privatstraße zu errichten.
 - Im Bereich der Vorgärten (siehe Darstellung in der Planzeichnung) dürfen als Abschluss des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur privaten Erschließungsfläche keine Einfriedungen errichtet werden. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
 - Einfriedungen sind in den übrigen Bereichen nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind auch Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Trennwände im Terrassenbereich, die unmittelbar an der hinteren Gebäudekante der Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausgenommen.

III. Hinweise

- Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW und der Konvention von La Valleta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft sowohl bekannte als auch bislang nicht bekannte Denkmäler.
 Im Plangebiet liegt der Verdacht auf archaische Funde vor. Werden bei Bodenarbeiten archaische Funde (Artefakte, historische Baureste, Fossilien) entdeckt, sind sofort die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten zu informieren. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.
- Der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 - 1945 ist zu entnehmen, dass ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbündelungen) auf dem Gelände vorliegt. Vor Durchführung von vorbereitenden Arbeiten bzw. bereits vor Genehmigungen von Bauarbeiten ist daher eine Überprüfung auf den konkreten Verdacht und der überbaubaren Flächen notwendig. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils gültigen Fassung.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Betriebses ist ein unterirdischer Luftschutzbunker vorhanden; Details zu diesem Baukörper sind von Seiten der Fachbehörden nicht bekannt.
- Zur Trockenhaltung der Kellerwände sollte sicherheitshalber eine Abdichtung gegen drückendes Wasser vorgenommen werden, da aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse und der Eventualität, dass noch zusammenhängende und dann stauende Bauteile im Untergrund verbleiben sind, nicht mit Sicherheit teilweise aufstauendes und dann drückendes Sickerwasser ausgeschlossen werden kann.
- Im südlichen Abschnitt des Plangebietes, insbesondere im Bereich des aktuellen Altbaubestandes, ist ggfs. mit Wassereinfluss im Gründungsbereich zu rechnen. Hier überlagern holozäne Bachablagerungen Substrate der quartären Niederterrasse.
- Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Konsolidierte Medio Rhein“. Eigentümern des Bergwerkfeldes „Konsolidierte Medio Rhein“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen. Nach vorliegenden Unterlagen ist derzeit kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme verzeichnet.

Nutzungsschablone

sonstige Darstellungen	Art der Nutzung / Anzahl Vollgeschosse		Bestandsdarstellung
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	
vorgeschlagene Parkplätze im öffentlichen Raum vorgeschlagene Grundstückeinteilung	Hauptgebäude mit Hausnummer Nebengebäude	Flurstücksgrenze Flurgrenze Flurstücknummer	

Rechtsgrundlagen
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
 4. Landesbauordnung NRW vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615) in der derzeit gültigen Fassung
 5. Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 826) in der derzeit gültigen Fassung
 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
 7. Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

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, Ertstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8.00 bis 16.00 Uhr eingesehen werden.

DUISBURG
am Rhein

BEBAUUNGSPLAN NR. 1080
-DELLVIERTEL-
für einen Bereich zwischen Friedenstraße,
Johanniterstraße, Böningerpark und Musfeldstraße

Gemarkung Duisburg
Flur 318

Maßstab 1:500
Stand 14.09.2015

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und der Begründung. Die Zugehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 29.4.2015

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 20.10.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Stand der Planunterlagen 05.12.2014

Für die Bearbeitung dieses Planentwurfes.
Essen, den 20.10.2015

Der Rat der Stadt hat am 27.04.2015 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Duisburg, den 09. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2015 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht.

Duisburg, den 09. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte am 21.01.2010.

Duisburg, den 09. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 27.04.2015 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 09. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 26.05.2015 bis zum 03.07.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 09. Nov. 2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 23.11.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Gebäude Ertstraße 7, 47051 Duisburg, Zimmer 2 und 3 an Werktagen montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Duisburg, den 15. M. 16

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Bebauungsplan ist am 30.11.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Gebäude Ertstraße 7, 47051 Duisburg, Zimmer 2 und 3 an Werktagen montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Duisburg, den 02.12.2016

Der Oberbürgermeister im Auftrag