



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Kennzeichnungen und Sachrichtliche Übernahme**
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Sonstiges Sondergebiet SO1
Das sonstige Sondergebiet SO1 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Drogeriefachmarkt“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO1 „Drogeriefachmarkt“ ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich folgendem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) zulässig:
- Drogerie, Kosmetik

Sonstiges Sondergebiet SO2
Das sonstige Sondergebiet SO2 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgungscenter“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 ist ein „Großflächiger Einzelhandel“ / Nahversorgungscenter“ zulässig. Die Gesamterverkaufsfläche darf in der Summe maximal 2.200 m² nicht überschreiten. Zulässig sind folgende Betriebsformen und maximale Verkaufsfläche:
1. ein Lebensmittelmarkt mit maximal 2.200 m² Verkaufsfläche,
2. eine Bäckerei mit Café mit maximal 70 m² Verkaufsfläche,
3. ein untergeordneter Einzelhandelsbetrieb mit maximal 45 m² Verkaufsfläche.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich folgendem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) zulässig:
- Nahrung- und Genussmittel

Sonstiges Sondergebiet SO3
Das sonstige Sondergebiet SO3 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet SO3 „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit ausschließlich folgendem Kernsortiment (gemäß Duisburger Sortimentsliste) zulässig:
- Nahrung- und Genussmittel
 - Verkaufsfläche des zulässigen Drogeriefachmarktes**
Die Verkaufsfläche des zulässigen Drogeriefachmarktes wird im sonstigen Sondergebiet SO1 in der Summe auf maximal 700 m² begrenzt. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Nichtzentrenrelevante Sortimente sind zulässig.
 - Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes**
Die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittelmarktes wird im sonstigen Sondergebiet SO3 in der Summe auf maximal 1.100 m² begrenzt. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Nichtzentrenrelevante Sortimente sind zulässig.
 - Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittel-discountmarktes**
Die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmittel-discountmarktes wird im sonstigen Sondergebiet SO3 in der Summe auf maximal 1.100 m² begrenzt. Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Nichtzentrenrelevante Sortimente sind zulässig.
- Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- | Sortiment | WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|---|-------------|--|
| Schnittlumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen) |
| Drogerie, Kosmetik/Parfümerie | 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüm) |
| Nahrung- und Genussmittel | 47.2 | Einzelhandel mit Nahrung- und Genussmitteln, Getranken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Pharmazeutische Artikel | 47.73 | Apotheken |
| Textilien | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoonologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere) |
| Zeitung/Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung (Sportbekleidung zu Sportartikeln) | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Bettwaren | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |
| Bücher | 47.61 | Einzelhandel mit Büchern |
| Antiquariate | 47.79.2 | Antiquariate |
| Computer (PC-Hardware und Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrogeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrogeräten einschließl. Näh- und Strickmaschinen) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik) |
| Glas/Porzellan/Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche z. B. Hand-, Bad- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Hausrat | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeräten, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie Einzelhandel mit Haushaltsmitteln und Einrichtungsgegenständen n. g.) |
| Heimtextilien/Gartendesign | aus 47.53 | Einzelhandel mit Vorhängen/Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) |
| | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselschlägen u. Ä.) |
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird in den sonstigen Sondergebieten SO1 - SO3 gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) bestimmt.
- 2.1 In den Sondergebieten SO1 und SO2 wird die Mindesthöhe der Gebäudehöhe (36,5 m ü NN) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (37,15 m ü NN) über Normalhöhen (NH) bestimmt.
- 2.2 Im Sondergebiet SO3 wird die Mindesthöhe der Gebäudehöhe (36,5 m ü NN) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (36,65 m ü NN) über Normalhöhen (NH) bestimmt.
- 2.3 In den Sondergebieten SO1 bis SO3 darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erhöht werden.
- 2.4 In den Sondergebieten SO1 bis SO3 gibt bei Flachdächern als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Oberkante Attika.
- 2.5 Tischdächer dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um max. 1,50 m überschreiten, wenn diese angehängt werden.
- 2.6 In den sonstigen Sondergebieten SO1 - SO3 darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erhöht werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**
- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet SO1 ist eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze in Richtung Moerser Straße, der südöstlichen Baugrenze längs des Flurstücks 957 sowie der östlichen baugrenzen Baugrenzen auf dem Flurstück 432 durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet SO2 ist eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze zur festgesetzten Stellplatzfläche durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
- 4. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)**
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Sondergebieten SO1 - SO3 ausnahmsweise zulässig.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 **Festsetzungen zum aktiven Schallschutz in den Sondergebieten SO1 - SO3**
Anlieferzonen sind baulich einzuhäuschen.

- 6.2 Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Sondergebieten SO1 - SO3**
Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen IV - V sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzung, Änderung oder baulicher Erneuerung von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenwänden). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:
- | Lärmpegelbereich LPB | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Außenluftschalldämmung R'w res des Außenbauteils in dB | Büro- und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen |
|----------------------|-----------------------------------|--|---|
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
- 6.3 Bei einer Anordnung von Fassaden abweichend der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und den baulichen Schallschutzmaßnahmen sind die diesbezüglich nachzuweisenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz mittels einer schallschichttechnischen Untersuchung eines staatlich anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.
- 6.4 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schallschichttechnischen Untersuchung eines staatlich anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- 6.5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Sondergebieten SO1 - SO3)**
- 7.1 Die festgesetzte Pflanzbotafäche (P1) ist mit heimischen Klein- und Zwergsträuchern sowie Bodendeckern und Stauden dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 50% der Fläche mit Sträuchern und 70% mit Bodendeckern bzw. Stauden zu begrünen. Sträucher sind als 1 x verpflanzte Ware mit - je nach Art - 3 bis 5 Trieben in 100/150 cm Größe zu setzen. Bei der Pflanzung sind Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzen auszuwählen:
- | Alpen-Lohnbeere | (Ribes alpinum) |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | (Roter Harttriegel) |
| Eurymyia europaea | (Pfaffenblücher) |
| Spiraea bumalda | (Rote Sommerpflaume) |
| Spiraea thunbergii | (Frühlingsspiree) |
| Viburnum lantana | (Hölziger Schneeball) |
| Viburnum opulus | (Gemeiner Schneeball) |
- Die Größe sind alle 10 Jahre abschnittsweise auszuwählen, d.h. auf Stock zu setzen. Es ist darauf zu achten, dass keine wachsenden Pflanzen in die Pflanzgruben gesetzt werden, und niedrige dichte Sträucher immer vorhanden sind. Eine Anordnung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 7.2 In der Pflanzbotafäche P1 sind zur Ergänzung der Bestandsbäume die in der Planzeichnung eingetragenen 2 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, m. B. Stk 18-20
- Pflanzenarten:
Acer pseudoplatanus 'Rotterdam' (Bergahorn)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können aus baulichen, verkehrsschichtlichen sowie aus ver- und entsonnungstechnischen Gründen längs der Straßennische ausnahmsweise verschoben werden.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sind insgesamt mindestens 21 hochstämmige Bäume sowie im Bereich der Moerser Straße ein in der Planzeichnung eingetragener Baum der nachfolgenden Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, m. B. Stk 18-20
- Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Baum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, m. B. Stk 18-20
- Pflanzenarten:
Acer campestre Ebnik (Kegel-Feldahorn)
Acer platanoides 'Columnare' (säulenförmiger Satschahorn)
Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenschnecke, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditsche)
- Die Pflanzgröße muss mindestens 12 m² groß sein, ihre Tiefe soll mindestens 1,50 m betragen. Der Baugrund und die Verfüllung der Baugruben innerhalb der Stellplatzfläche müssen tragfähig unterbaufähig sein. Die Abdeckungen der Baugruben müssen so beschaffen sein, dass sie für die vorgesehenen Bepflanzungen sowie eine dauerhafte Belüftung geeignet sind. Zum Schutz der Bäume ist ein Anfahrtschutz zu erstellen.
- Pflanzmaßnahmen:**
Die Bäume sind in die Sträucher drei Jahre in einem fachgerechten Aufbau- und Erziehungsstadium zu pflanzen. Alle zwei Folgejahre ist wenigstens ein Pflegeschnitt durchzuführen. Die Baumscheiben sind wenigstens zwei Mal pro Jahr zu säubern und frei von unerwünschtem Aufwuchs zu halten.
- 7.4 Innerhalb der Sondergebiete SO1 - SO3 sind in Summe mindestens 40 % der Flachdachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 7.5 Innerhalb der Sondergebiete SO1 - SO3 sind Fassadenbegrünungen mit folgenden Pflanzenarten zulässig:
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Aristolochia duranor | (Pflaferwinde) |
| Clematis vitalba | (Waldrebe) |
| Hedera helix | (Efeu) |
| Lonicera helena | (Waldgelbblät) |
| Lonicera caprifolium | (echtes Gelblblatt) |
| Parthenocissus tricuspid | (Wilder Wein) |
| Vitis rotifolia | (Blauer Wein) |
- Soweit notwendig, sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen.
- Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Pflanzen mit der Mindestqualität: Container, mindestens 3 Liter (Höhe = 50cm), gestützt mindestens 4 Triebe
- 8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Sondergebieten SO1 - SO3)**
- 8.1 Die in der Pflanzbotafäche P1 festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, m. B. Stk 18-20
- 8.2 Die in der Pflanzbotafäche P1 festgesetzten Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Heckensträucher sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen. Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, 5-8 Triebe, Höhe 80 bis 100 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Zwäuge zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Veranschaulichung der festgesetzten Zwäuge im Sinne von Fluchtwegen aufgrund von Brandschutzauflagen zulässig.

<p>Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.09.2014 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanwertes beschlossen.</p> <p>Duisburg, den 16. Feb. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag TRAPPMANN (Leitender städtischer Baureferent)</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2014 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Duisburg, den 16. Feb. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag TRAPPMANN (Leitender städtischer Baureferent)</p>	<p>Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 22.01.2015.</p> <p>Duisburg, den 16. Feb. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag TRAPPMANN (Leitender städtischer Baureferent)</p>	<p>Der Rat der Stadt Duisburg hat am 22.04.2015 auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Duisburg, den 16. Feb. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag TRAPPMANN (Leitender städtischer Baureferent)</p>	<p>Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.08.2015 bis 10.09.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Duisburg, den 16. Feb. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag TRAPPMANN (Leitender städtischer Baureferent)</p>	<p>Der Rat der Stadt Duisburg hat am 29.02.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan auf Satzungsbeschluss.</p> <p>Duisburg, den 15. 3. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag L I N K (Oberbürgermeister)</p>	<p>Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, einer Begründung und dem Lageplan sowie dem Verzeichnis der Anlagen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.</p> <p>Duisburg, den 5. 8. 2015</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag WEYAND</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Orthotik übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Obertausen, den 9. 2. 2016</p> <p>Der Vermessungsingenieur Im Auftrag D. Michl</p>	<p>Für die Bearbeitung des Planwertes.</p> <p>Haan, den 09.02.2016</p> <p>Der Stadtplaner Im Auftrag ISR Innovativ in Stadt + Raum</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am 29.02.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan die Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 106 des Rathauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 14 (3) und 25 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p>Duisburg, den 15. 2. 2016</p> <p>Der Oberbürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1208 -Hocheide- "Fachmarktcenter Moerser Straße"</p> <p>Für einen Bereich südlich der Moerser Straße, südöstlich der Ottostraße, nordwestlich der Rheinpreußenstraße und nordöstlich der Eberhardstraße</p> <p>Satzung Maßstab 1:500</p>
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--