



**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB i.V.m. BauNVO**


- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Nicht zulässig sind
    - die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
    - die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO der jeweils obersten Geschosse ist wie folgt zu begrenzen: Die jeweils obersten Geschosse der Hauptbaukörper dürfen eine Deckenoberkante von mindestens 2,3 m nur über weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben
  - Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks (Attikaabdeckung) an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für:
    - Konstruktionselemente bis zu 1 m Höhe und
    - haustechnische Anlagen bis zu 3 m Höhe.
  - Solaranlagen sind grundsätzlich bis 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über Dachhaut zur Dachkante einhalten.
  - Ausragende Elemente und Balkone dürfen die Baugrenze bis 1,5 m überschreiten.
  - Der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzte Versiegelungsgrad darf durch Nebenanlagen in der Summe um bis maximal 200 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
  - Die Tiefgarage mit den dazugehörigen konstruktiven Elementen samt Ein- und Ausfahrtsrampen und Verbindungsgängen sowie sonstige Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Erdoberfläche sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen gemäß Planzeichen 15.3 zulässig. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- Verwendung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
  - Im gesamten Plangebiet dürfen in Feuerungsanlagen gemäß § 2 Nr. 5 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) feste Brennstoffe gemäß § 3 Abs. Nr. 1 bis 5 und Nr. 6 bis 8 der 1. BImSchV nicht verbrannt werden.
- Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Die obersten Dächer der Hauptbaukörper sind gemäß den Verwaltungsvorschriften zu § 35 BauO NRW extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb des Vorhabengebietes sind straßenbegleitend 9 Säulen-Hainbuchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Parallel der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Hecken mit einem Grenzabstand von mindestens 1,2 m anzulegen und zu erhalten. Hierfür können Arten aus folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gewählt werden:
    - Rotbuche (Fagus sylvatica)
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Kornelkirsche (Cornus mas)
    - Liguster (Ligustrum vulgare).
Die Gesamtlänge der Heckenelemente darf 2/3 der südwestlichen Grenzlänge nicht überschreiten. Die Hecken dürfen maximal eine Höhe von 1,8 m über dem benachbarten Grundstücksniveau im Grenzbereich erreichen.

- Versorgungsleitungen  
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH sind die Schutzanweisungen für diese Anlagen zu beachten.
- Entwässerung  
Das Vorhabengebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Anlagen der Emerscherosenshaft (Pumpwerk Duisburg-Fahrt, Abwasserkanal Kleine Emsercher etc.). Das Entwässerungskonzept ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Emerscherosenshaft abzustimmen.
- Hochwasserrisiko  
Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.
- Beseitigung des Niederschlagswassers  
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen.
- Altlasten und Bodenschutz  
Im Geltungsbereich liegt kein konkreter Verdacht auf relevante Altlasten oder Altstandorte vor. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tiefarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, Friedrich-Wilhelm Str. 96, 47051 Duisburg, entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz  
Die Rodung von Gehölzen (auch Hecken, Gebüsch etc.) ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.  
Die zu fallenden Bäume sind unmittelbar vor der Fällung auf Höhen zu kontrollieren. Hierzu ist der dichte Bewuchs auf den Bäumen vorsichtig zu entsprechender Zeit zu entfernen. Sollten Höhlungen festgestellt werden, die z.B. von Fledermäusen genutzt werden, ist entsprechender Ersatz durch geeignete Maßnahmen abzustimmen. Details sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.  
Leitlinien für Fledermäuse sind durch die Anlage von Hecken im südlichen Grundstücksbereich wiederherzustellen.

**Rechtsgrundlagen**

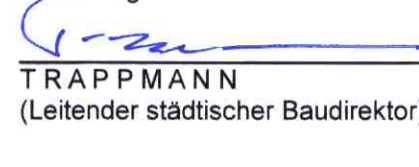
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurodnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).
- Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundesbodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 148).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).
- 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 der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.


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

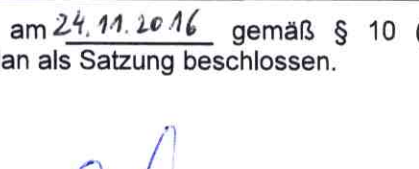
Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)


Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2016 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

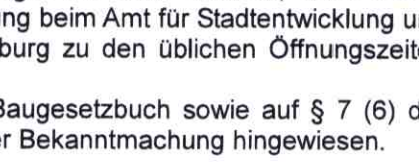
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 02.03.2015  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 25.04.2016 auf der Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.06.2016 bis 11.07.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 21.11.2016 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Duisburg, den 30.11.16  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.11.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.  
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.11.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.  
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 24.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.11.2016 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.  
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

**Planzeichenerklärung**  
 Zeichnerische Festsetzungen  
 Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 3 BauNVO  
 WR Art der Nutzung: Reines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl = GRZ  
 Gebäudehöhe als Höchstmaß über NNH (Normalhöhennull)  
 OKFF EG 26,0 Höhe Oberkante Fertig Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß über NNH (Normalhöhennull)

**Bauweise**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

EH zulässige Bauweise: Einzelhaus  
 FD zulässige Dachform: Flachdach

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen (Planzeichen 15.3) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

**Nutzungsschablone**

WR FD zulässige Dachform: Flachdach  
 GRZ 0,4 EH zulässige Bauweise: Einzelhaus

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet  
 Grundflächenzahl 0,4

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

Bestehende Wohngebäude mit Angaben zur Geschossigkeit (hier zweigeschossig) und Hausnummer (hier Hausnummer 12)

Bestehende Nebengebäude mit Angaben zur Geschossigkeit (hier eingeschossig)

Flurnummer  
 Flur 17  
 219 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze mit Zaun

Geländehöhen in m über NNH  
 .25,24

Baum (vorhanden)

Baum (künftig wegfallend)

Baum (vorgesehener Standort)

Kanal mit Leitungen und Höhen (Deckel, Sohle, Einläufe)

Straßenbeleuchtung

Abstand Bemaßung Baufenster  
 Parallele Bemaßung Baufenster

Abstand Bemaßung Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen

Parallele Bemaßung Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen

Erdgeschoss Fußboden Höhe  
 OKFF 26,33 Höhe von Oberkante Fertig Fußboden

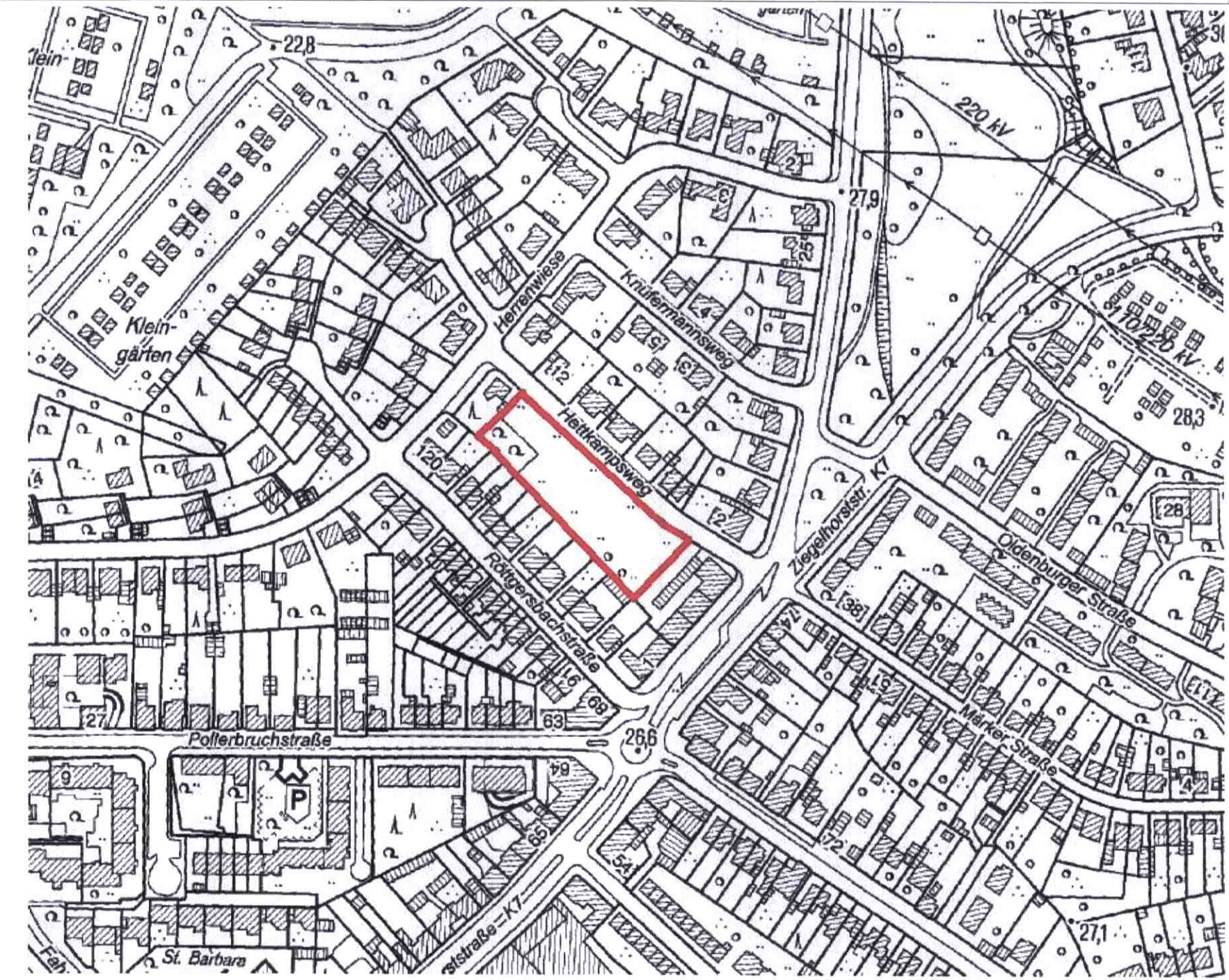
Firsthöhe  
 FH 37,53


Traufhöhe  
 TR 31,45

Dachhöhe  
 D 27,31

Wandhöhe  
 WH 27,55

Straße Straßenname



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, einer Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beschriftet.  
 Duisburg, den 07.11.2016  
  
 Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
 TRAPPMANN  
 (Leitender städtischer Baudirektor)

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Voerde, den 10.03.2016  
  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl. Ing. Guido Vedder  
 Am Sternbusch 13  
 46562 Voerde

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.  
 Voerde, den 10.03.2016  
  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl. Ing. Guido Vedder  
 Am Sternbusch 13  
 46562 Voerde

**DUISBURG**  
 am Rhein

Gemarkung Hamburg  
 Flur 4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 Nr. 1219 -Röttgersbach-  
 "Hettkampsweg"

für einen Bereich zwischen Hettkampsweg, Herrenwiese, Röttgersbachstraße und Matternstraße

Maßstab 1:500