



Planzeichenerklärung

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

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO

0,3 - 0,4 Grundflächenzahl

I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

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

o offene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

--- Baugrenze

SD Dachform Satteldach

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich -

Sonstige Planzeichen

GGa/GSt Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 Abs. 5 BauNVO

--- Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

--- Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

--- bestehende Gebäude

--- bestehende Nebengebäude

163 Flurstücksnummer

--- Flurstücksgrenze

< 14,6 > Bemaßung (m) von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) und Ziffer 2 (Anlagen für soziale Zwecke) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Der private ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind pro Wohninheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) entsprechend der dargestellten Lärmpegelklassen (LP III und LP V) erreichen, um die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach VDI 2719 einzuhalten.

Gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung ergeben sich bei üblichen Verhältnissen in Wohnhäusern von etwa 40% Fenster- zu 60% Wandfläche folgende Schalldämmwerte für die Wand und für die Fenster:

Lärmpegelbereich	erf. R _{w, res}	erf. R _{w, Wand}	erf. R _{w, Fenster}	Schallschutzklasse der Fenster (SSK)*
XX LP III XX	35 dB	40 dB	30 dB	2
XX LP V XX	45 dB	50 dB	40 dB	4

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

Wenn aufgrund von Abschirmungen und dergleichen nachweislich und dauerhaft höher oder geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Mindestdämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren müssen daher die konkreten Anforderungen an den Schallschutz der Fenster und anderer Außenbauteile durch Gutachten nachgewiesen werden. Dabei sind die Lage des zu schützenden Gebäudes, mögliche Abschirmwirkungen sowie eine besondere Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassade) bei der Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung zu berücksichtigen. Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte beziehungsweise ein Reihenhäuser als ein Wohngebäude definiert ist.

Hinweise

1. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Gerdt (Anlage der LINEG). Die Entwässerung des Areals wird im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser sowie das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sind über die öffentliche Mischkanalisation abzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind durch die Grundstückseigentümer auf den Privatflächen zu errichten und durch diese zu unterhalten.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung ist die Rückstauenebene gemäß Abwasserbeseitigungssatzung § 8 (5) der Stadt Duisburg auch bei der Grundstücksgestaltung (z. B. Einfahrten, Abgänge, Eingänge, Lichtschächte etc.) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach der DIN-EN-Norm 12055-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Bei Nichtbeachtung der Höhe der Rückstauenebene und den Bestimmungen zur Rückstausicherung ist die Haftung für Schäden durch die Stadt ausgeschlossen.

2. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 62-3) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

3. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH ist zu beachten.

4. Im Plangebiet sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

5. Das Roden von Gehölzen einschließlich des Entfernens des Brombeerestrüpps ist ausschließlich in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig. Sollte die Entfernung der Gehölze aus wichtigem Grund außerhalb dieser Zeit erforderlich werden, ist das Plangebiet vor Rodungsbeginn durch einen faunistischen Gutachter auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Die Arbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn gutachterlich ein aktueller Nicht-Nachweis vorliegt.

Der Rat der Stadt hat am 12.06.2006 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2006 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 30.08.2007.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Rat der Stadt hat am 30.05.2011 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.08.2011 bis 23.09.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Rat der Stadt hat am 24.09.2012 nach § 4a (3) Baugesetzbuch den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1071 -Hochheide- und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die aktualisierte Begründung haben nach § 4a (3) Baugesetzbuch in der Zeit vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 26.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Rat der Stadt hat am 08.07.2013 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 09.07.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 08.07.2013.

Duisburg, den 12.7.13

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

Der Rat der Stadt hat am 08.07.2013 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 15.07.2013 gemäß § 10 (3) 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 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 18.07.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
S. ...

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 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 der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Duisburg, den 26.06.2013

Amt für Baurecht und Bauberatung
Obere

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 26.06.2013

Amt für Baurecht und Bauberatung
Obere

Stand der Planunterlage: 26.09.2011

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Duisburg, den 26.06.2013

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
S. ...



Bebauungsplan Nr. 1071 -Hochheide- Prinzenstraße

für einen Bereich zwischen Prinzenstraße, Luisenstraße, Rolandstraße und Charlottenstraße

Maßstab 1:500