



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB

WR Reines Wohngebiet

1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

GH max. 38,0 m ü. NNH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull

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

Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

off öffentliche Verkehrsfläche

priv private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

geplanter Straßenausbau (Hinweis)

Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW

FD nur Flachdächer zulässig

6° maximale Dachneigung

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Nutzungsschablone

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

Hauptgebäude Bestand

Nebengebäude Bestand

Gebäude Bestand (zum Abriss vorgesehen)

163 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

vorhandener Baum

Laterne

30,45 Höhe (Bezugsniveau Normalhöhe Null NNH)

Kanaldackel

Bemaßung (m) von Abständen

Bemaßung von Winkeln: 90°

Bemaßung von Winkeln: 180°

Bemaßungslinie

Kanal Bestand

Kanal Neuplanung

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen "Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen" nicht zulässig. In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen "Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Höhenüberschreitung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über NNH darf für erforderliche haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie für Lüftungsrohre und Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer eigenen Höhe über Attika von der Gebäudekante zurückspringen.

Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgrenzte Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AGR zu belasten. Diese sind berechtigt, die Flächen zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung eines Abwasserkanals zu nutzen. Auf den Flächen dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Ebenfalls dürfen die gekennzeichneten Flächen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden und müssen stets zugänglich sein.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)
Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magerstratuffüllung, die eine Aufbautiefe von mind. 4 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Begrünung, Sedum-Moos-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung hat, zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.

II Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW

Einfriedigungen
Einfriedigungen, die an öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder Mauern bis zu 1,30 m Höhe an der von den Verkehrsflächen abgewandten Seiten der Heckenpflanzungen errichtet werden.

Zur Heckenbildung sind folgende, standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig:
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Weissdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare).

III Hinweise

Bodenschutz
Der Planbereich ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Duisburg erfasst. Ein begründeter Altlastenverdacht besteht nicht. Sollten sich dennoch bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Amt für Umwelt und Grün, Untere Bodenschutzbehörde nach § 31-14, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 18 BBodSchG und § 17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

Sollten Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet eingebracht wird, muss dieser den Vorsorgeanforderungen gemäß Bundes Bodenschutzverordnung entsprechen und darf maximal 15 mg/kg Arsen enthalten. Entsprechende analytische Nachweise sind je 100 cm Boden und je Herkunftsort vorzulegen.

Archäologische Bodenfunde
Konkrete Hinweise auf archäologische Funde liegen nicht vor. Sollten dennoch bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.227/SGV.NW. 224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.08.1998, der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchäologie der Stadt Duisburg (Amt 62-3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgenen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel
Werden bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfabungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/oder die Bezirksregierung Düsseldorf – staatlicher Kampfmittelräumdienst – zu verständigen.

Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten
Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2005), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Leitungsstrassen
Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungsstrassen bei der Versorgungsagentur einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 02.09.2009 sind zu beachten.

Grundwasser
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei den bei der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft LINEG zu erfragen.

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

Artenschutz
Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, sofern Abrissarbeiten von Gebäuden im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März und bei Temperaturen über 10 °C durchgeführt werden. Der beste Zeitpunkt für den Abruch liegt im Herbst (Oktober/November).

Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern. Die Fällung von Höhenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermause in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Rheinpreußen" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Rheinpreußen Gas". Eigentümerin des Bergwerkfeldes "Rheinpreußen" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrocking 1 in 44623 Heine. Inhaber der Bewilligung "Rheinpreußen Gas" ist die Mitegas GmbH.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 (1) Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 254).

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

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 beschriftet.

Duisburg, den 10.04.2018

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:

Essen, den 02.03.2018

reinhild.stadtplaner
Stadtplanung
Bauabteilung
Planungsmanagement

SCHMIDT (Stadtplaner)

Maßstab 1:2.500

Bebauungsplan Nr. 1238
-Alt-Homberg-
"Dietrich-Bonhoeffer-Straße"

für einen innenliegenden Bereich zwischen der Bestandsbebauung an der Buchenstraße, Erlenstraße, Birkenstraße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße

Gemarkung Homberg
Flur 22

Maßstab 1:500

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990.

Duisburg, den 03.03.18

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

WEYAND (Amt für Baurecht und Baubereitung)

Stand der Planunterlagen: April 2016

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 20.06.2016, nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2016, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Duisburg, den 10.04.18

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 02.06.2016.

Duisburg, den 10.04.18

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 28.09.2017, auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.11.2017, bis einschließlich 08.12.2017, zur jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 10.04.18

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 (2) Baugesetzbuch ergänzt. Der ergänzte Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden nach § 4a (3) Satz 4 Baugesetzbuch der von der Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 16.02.2018 zur Stellungnahme vorgelegt.

Duisburg, den 10.04.18

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 07.05.2016, gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 12.9.18

Der Oberbürgermeister
L I N K (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 07.05.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 04.05.2018 gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung an, beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.

Duisburg, den 03.06.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 07.05.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 04.05.2018 gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung an, beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.

Duisburg, den 03.06.2017

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Bebauungsplan Nr. 1238
-Alt-Homberg-
"Dietrich-Bonhoeffer-Straße"

für einen innenliegenden Bereich zwischen der Bestandsbebauung an der Buchenstraße, Erlenstraße, Birkenstraße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße

Gemarkung Homberg
Flur 22

Maßstab 1:500