

**Planzeichenerläuterung (PlanzV 90)**

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a1, a2, a3 abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2

**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 1 traufständige Bebauung zur Baulinie
- 2 giebelständige Bebauung zur Baulinie

Stellung der baulichen Anlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3

**Dachform und Dachneigung**

SD Satteldach

**Füllschema der Nutzungsschablone**

z. B.

a1	1	SD	45°-55°
----	---	----	---------

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung Parkanlagen

**Sonstige Planzeichen**

Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Zweckbestimmung Nebenanlagen

Vorgartenzone

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- 2 Hausnummern
- II Geschosse
- Flur Flur
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bemaßung (m) von Abständen
- Parallel (m)
- Radius (m)
- Hilfslinie
- 180° Verlängerung
- 90° Winkel

**Nebenzeichnung 1 zu Nr. 1 und Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen**

**I. Textliche Festsetzungen**

**1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)**

Das Unter- oder Überschreiten der Baulinie um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Abweichung aus den örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist und im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.

Ein Zurückbleiben von der Baulinie durch höchstens 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge (Hauptgebäude) ist zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m des zurückbleibenden Gebäudeteils zur Baulinie eingehalten wird. Siehe hierzu auch Nebenzeichnung 1.

Ein Vortreten von der Baulinie mit untergeordneten Bauteilen wie beispielsweise Gesimse, Erker, Hauseingangstrepfen oder Vordächer ist auf einer Breite von maximal 4,0 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand hervortreten.

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

a1 = abweichende Bauweise:  
Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 10,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

a2 = abweichende Bauweise:  
Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 12,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

a3 = abweichende Bauweise:  
Zulässig sind Einzelhäuser entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer maximalen straßenseitigen Gebäudelänge von 14,0 m. Die Längenangabe gilt für die Hauptgebäude. Angebaute Garagen oder Carports bleiben davon unberücksichtigt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge in einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Baulinie ist durch höchstens 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge (Hauptgebäude) zulässig. Siehe hierzu auch Nebenzeichnung 1.

**3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In denen mit [1] gekennzeichneten Bereichen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Gebäude traufständig zur Baulinie zu errichten, das heißt die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel zur Baulinie herzustellen.

In denen mit [2] gekennzeichneten Bereichen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Gebäude giebelständig zur Baulinie zu errichten, das heißt die Firstrichtung der Hauptgebäude ist in einem Winkel von 90° zur Baulinie herzustellen.

**4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig.

**5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

**1. Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO)**

Bei Aufschleibungen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Abgeschleppte Dächer (Schleppdächer) sind zudem an andere Dächer oder an senkrechte Wänden zugelassen, jedoch nur mit einer Mindestdachneigung von 25°. Wenn das Einhalten dieser Dachneigung aus technischen Gründen oder Gründen der Örtlichkeit nicht möglich ist, können in begründeten Fällen ausnahmsweise flachere Dachneigungen dafür zugelassen werden.

Auf Garagen und überdachten Carports sind auch Flachdächer zulässig. Im Abstand von mindestens 5,0 m zur Baulinie sind in Wohngeschossen oder auf Hausanbauten Flachdachanteile im Anschluss an Wohnflächen bis maximal 25 % der tatsächlichen Hausgrundfläche zulässig.

**2. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO)**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan als Vorgärten gekennzeichneten Zonen sind vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (erforderliche Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Spritzschutz) zulässig. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerstätten benutzt werden.

**III. Hinweise**

**1. 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, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Amt 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.

**2. Archäologische Bodenfunde/Bodendenkmal**

Der Planbereich ist als Bodendenkmalverdachtsfläche zu betrachten. Sollten 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016, unter Beachtung der §§ 15 und 16 DSchG NRW sofort der Unteren Denkmalbehörde / der Stadarchäologie der Stadt Duisburg, die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgen liegenden historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Fachamt LVR - Amt für Bodenfunde Bonn 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.

**3. Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallarten festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 V BauO NRW sind zu beachten.

**4. 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 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

**5. Leitungstrassen**

Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH vom 24.04.2017 sind zu beachten.

**6. Grundwasser**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche sind Grundwasserstände bei der linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.

**7. Rückstauebene**

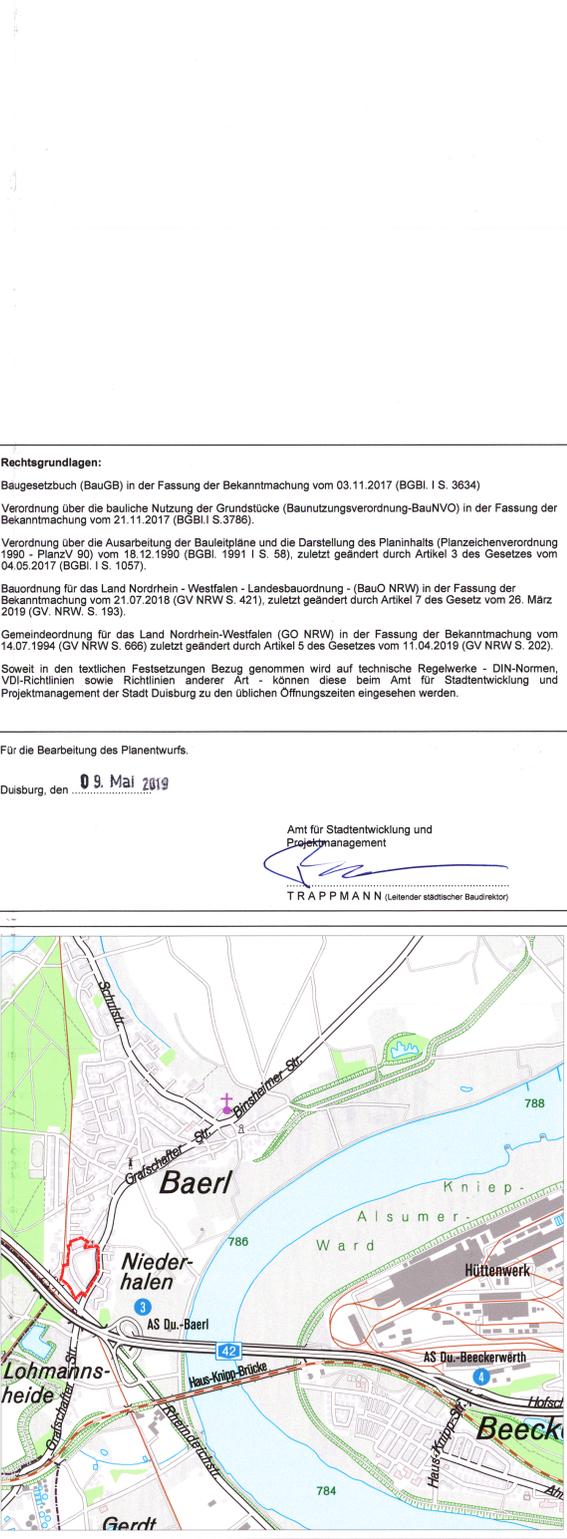
Bei der Erstellung der Gebäude und bei der Grundstücksgestaltung (z.B.: Einfahrten, Zugänge, Lichtschächte etc.) ist die Rückstauebene gemäß § 8 Abs. 5 der Abwasserbeseitigungsverordnung der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm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

**8. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Binheimer Feld“. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Binheimer Feld vom 01.08.1996 zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände, Genehmigungs- und Anzeigepflichten sind zu beachten.

**9. Artenschutz**

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 Fledermäuse 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.



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

Duisburg, den **09. Mai 2019**

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. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18. 12.1990.

Duisburg, den **21.05.2019**

Amt für Baurecht und Bauberaterung  
WEYAND (Städtischer Vermessungsdirektor)

Stand der Planunterlage: Juli 2018

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 02.07.2018 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den **09. Mai 2019**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 und 2 Baugesetzbuch erfolgte von 13.08.2018 bis 31.08.2018

Duisburg, den **09. Mai 2019**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 06.05.2019 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, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den **25. Okt. 2019**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am **25.11.2019** gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den **5.12.19**

Der Oberbürgermeister  
LINK (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am **25.11.2019** diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am **30.12.2019** gemäß § 10 (3) 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 **08.01.2020**

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPMANN (Leitender städtischer Baudirektor)

**Bebauungsplan Nr. 1251 -Baerl- "Heinrich-Kerlen-Straße"**

für einen Bereich zwischen der Bahnhofstraße sowie der rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung Bahnhofstraße, Am Nellenberg und Gärtnerstraße im Norden, der Grätschauer Straße im Osten sowie der rückwärtigen Grenzen der Wohnbebauung Heinrich-Kerlen-Straße im Westen.

**DUISBURG**  
am Rhein

Gemarkung Baerl  
Flur 11

Maßstab 1:1.000