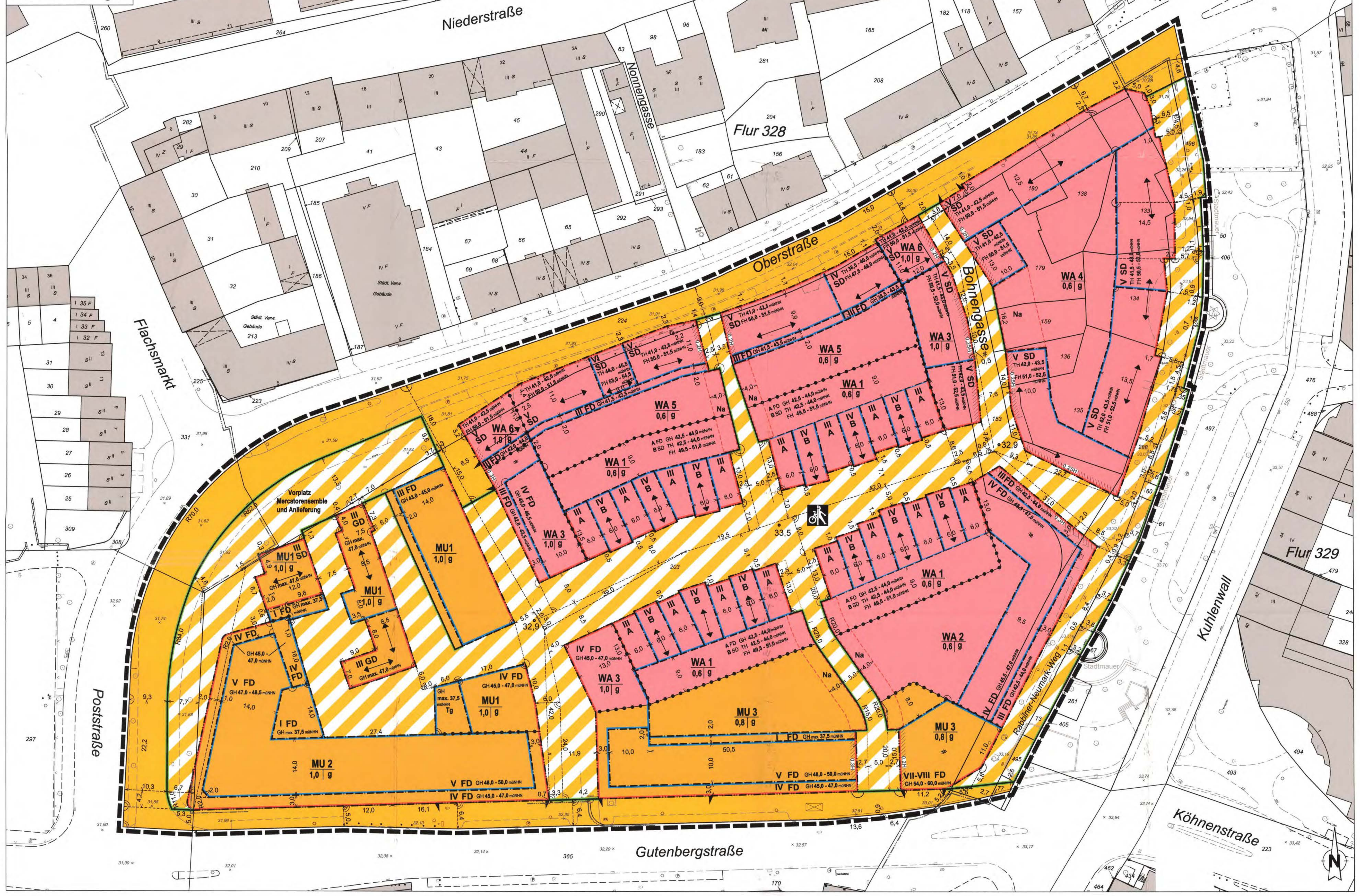
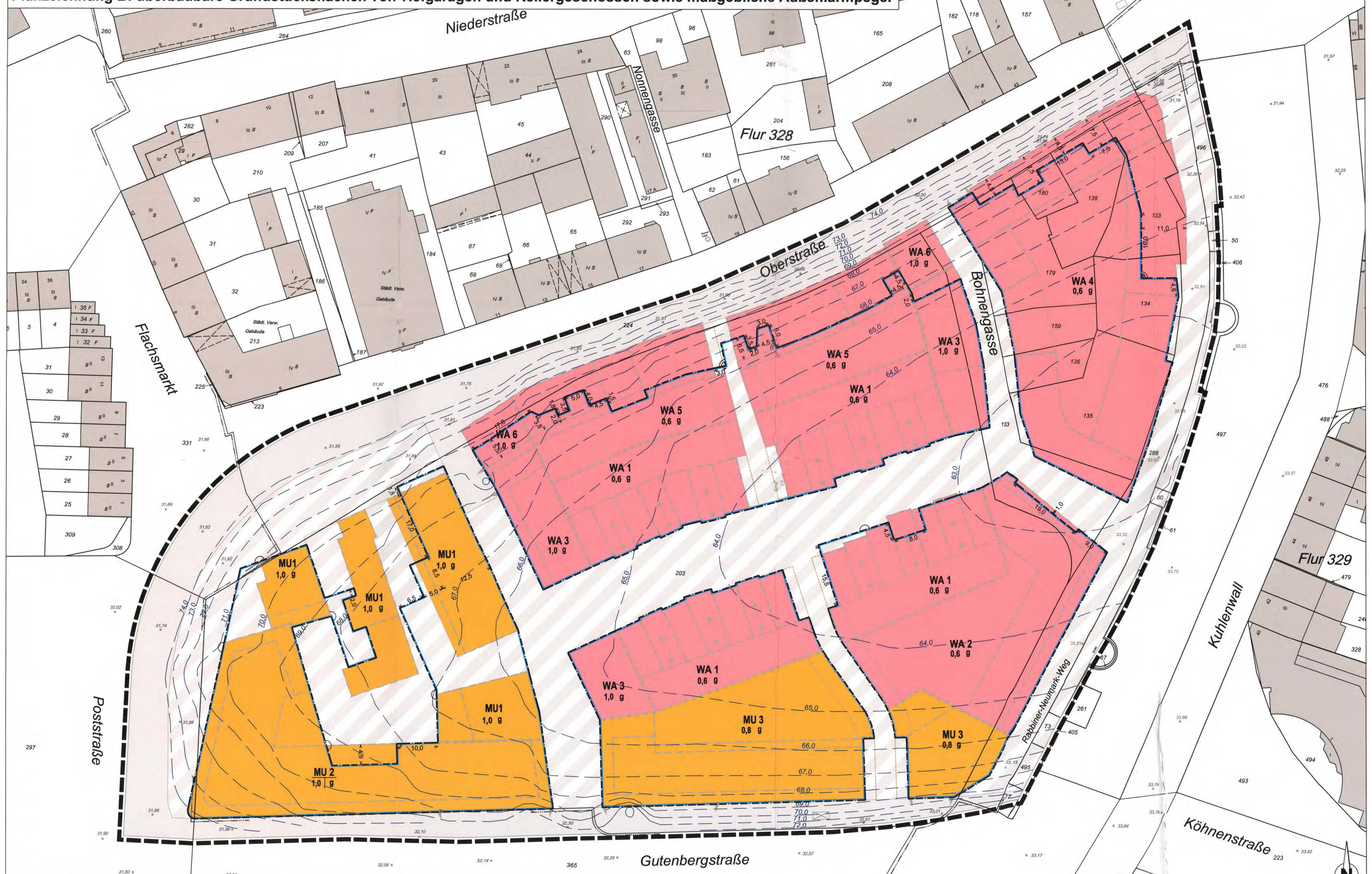
Planzeichnung A



Planzeichnung B: überbaubare Grundstücksflächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sowie maßgebliche Außenlärmpegel



Hinweis: Planzeichen und Darstellung in grauer Farbe dienen ausschließlich der besseren Lesbarkeit

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet

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

0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
VII - VIII	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß
z.B. GH 42,5 - 44,0	Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß
z.B. TH 42,5 - 44,0	Traufhöhe in m über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß
z.B. FH 49,5 - 51,0	Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß

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

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Rad- und Fußweg
	Ein- und Ausfahrtsbereich (Tiefgarage)

Sonstige Planzeichen

Tg	Tiefgarage siehe textliche Festsetzung 5.1 Abs. 2
Na	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
z.B. 0,25H	abweichende Tiefe der Abstandsfläche siehe textl. Festsetzung 4.
z.B. 60,0	maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)
33,5	geplante Straßenhöhe

Gestaltung baulicher Anlagen

FD	Flachdach (bis 5° Dachneigung)
SD	Satteldach
GD	geneigtes Dach (20° bis 75° Dachneigung)
	Hauptfirstrichtung

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

	bestehende Gebäude und Nebengebäude
	hinweisende Wegeführung
Flur 30	Flur
	Flurgrenze
163	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	topografische Linie
	Baum
	Laterne
	Denkmal
< 14,6 >	Bemaßung (m) von Abständen
# 0,5	Parallelbemaßung in m
	Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
	Geradheitszeichen
z.B. R5	Radiusangabe

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 6) (§ 4 BauNVO)

Im WA 1 - WA 6 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im WA 1 - WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Urbane Gebiete (MU 1 - MU 3) (§ 6a BauNVO)

Im MU 1 - MU 3 sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im MU 1 - MU 3 sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr 1 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr 1 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr 1 BauNVO),
- Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im MU 2 und MU 3 sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im WA 1 - WA 6 und MU 3 ist eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im WA 1, WA 4 und WA 5 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch unmittelbar an die Gebäude angrenzende nicht überdachte Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 ausnahmsweise zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
(siehe auch Ziffer 3.3 Terrassen)

Weitere Überschreitungen der zulässigen GRZ sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Bezugspunkte

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhenull (müNHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend. Als Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

MU 2 kann für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden eine Überschreitung der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,5 m durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen und Lüftungsanlagen zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Zudem darf im MU 2 die maximale Gebäudehöhe (GH) um 2 m durch eine optische Fortführung der Fassaden durch Verblendungen überschritten werden, sofern dies der Abdeckung und/oder dem Sichtschutz technischer Anlagen und Aufbauten dient und nicht als Nutzfläche zur Verfügung steht.

(siehe auch II. Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1 Technische Anlagen)

Im WA 2 sowie im MU 1 und MU 3 kann für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden eine Überschreitung der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,5 m durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen und Lüftungsanlagen auf maximal 30 % der einem Gebäude zugehörigen Dachflächen zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
(siehe auch II. Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1 Technische Anlagen)

Im WA 2, WA 5 sowie im MU 1 - MU 3 ist für Gebäude und Gebäudeteile, die mit Flachdach errichtet werden eine Überschreitung der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Umwehrungen und Geländer um bis zu 1 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2.3 Festsetzung der Geländehöhe

siehe Ziffer 7

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen - vertikale Gliederung

Die in der Planzeichnung A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (oberirdische überbaubare Grundstücksflächen) gelten ausschließlich für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche.
Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen und Kellergeschosse (unterirdische überbaubare Grundstücksflächen) der Planzeichnung B zu beachten.

3.2 Zurücktreten von Baulinien

Im WA 4 bis WA 6 ist entlang der Oberstraße und am Rabbiner-Neumark-Weg ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien um bis zu 1 m zulässig, sofern dies archäologischen Schutzzielen des Bodendenkmals Nr. 53b dient.

3.3 Terrassen

Die festgesetzten oberirdischen Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 3 m überschritten werden.

3.4 Balkone

Im WA 2 - WA 5, MU 1 und MU 3 dürfen die festgesetzten oberirdischen Baugrenzen durch Balkone um maximal 2 m überschritten werden.
Eine Überbauung/ ein Überkragen der öffentlichen Verkehrsflächen durch Balkone ist unzulässig.

3.5 Überschreitung oberirdischer Baugrenzen

Im MU 2 ist eine Überschreitung der mit V zulässigen Vollgeschossen festgesetzten oberirdischen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Gutenbergstraße und der Poststraße auf bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenlänge um maximal jeweils 3 m zulässig.

3.6 Überschreitung unterirdischer Baugrenzen

Die festgesetzten unterirdischen Baugrenzen (siehe Planzeichnung B) dürfen ausnahmsweise durch Fundamentstützen, Treppenräume (inkl. Aufzug) und Technikräume sowie ihre Zuwegungen überschritten werden. Einzelne Treppenräume dürfen dabei eine Fläche von 18 m², einzelne Technikräume eine Fläche von 6 m² nicht überschreiten.

Weiterhin ist eine Überschreitung der unterirdischen Baugrenzen zulässig, wenn die historischen Keller für die Errichtung von Kellerräumen genutzt werden und dies mit den archäologischen Schutzzielen des Bodendenkmals Nr. 53b sowie mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

(siehe Ziffern 5.1 bis 5.3 zur Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen bzw. Tiefgarageneín- und ausfahrten)

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Gebäude die auf den mit ////// gekennzeichneten Baulinien errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche zwingend jeweils die in der Planzeichnung angegebene Tiefe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NW.

Dies gilt auch für im Sinne des § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß von der Baulinie vor- oder zurücktretende Gebäudeteile sowie zurücktretende Balkone, Umwehrungen und Geländer.

5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1 Oberirdische Stellplätzen, Garagen und Carports

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen inkl. Garagengeschossen und Carports ist in allen Baugebieten unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Abweichend hiervon ist innerhalb der in der Planzeichnung A mit Tg gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (oberirdisch) ausschließlich die Errichtung von Garagenteilen als Teil einer Tiefgarage und/ oder deren Ein- und Ausfahrt zulässig.

5.2 Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Planzeichnung B) zulässig.

5.3 Tiefgarageneín- und ausfahrten

Die Errichtung von Tiefgarageneín- und ausfahrten inklusive Einhausung ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten innerhalb aller (oberirdisch und unterirdisch) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Spielflächen und offene Fahrradstellplätze

Spielflächen und offene Fahrradstellplätze sind im WA 1 - WA 6 sowie im MU 1 - MU 3 allgemein zulässig.

6.2. Genehmigungsfreie Gebäude

Die Errichtung genehmigungsfreier Gebäude gemäß § 62 BauO NRW ist in allen Baugebieten (WA 1 - WA 6 und MU 1 - MU 3) unzulässig.

6.3 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen (Na) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im Plan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eingetragenen geplanten Straßenhöhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße fest. Die Höhenlage zwischen den festgesetzten Höhenpunkten ist zu interpolieren.

Zur Bestimmung der im übrigen geplanten Geländehöhen ist zwischen den festgesetzten geplanten Straßenhöhen und den Bestandshöhen der umliegenden Verkehrsflächen Gutenbergstraße, Poststraße, Oberstraße und Rabbiner-Neumark-Weg zu interpolieren.
Von den festgesetzten Straßen- und Geländehöhen darf um +/- 0,3 m abgewichen werden.
Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.
Die im Bebauungsplan festgesetzten neuen Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen:

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

8.2 Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

8.3 Schlafräume

Für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

8.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel (L_r) tags > L_r 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung baulicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel von L_r 60 dB(A) tags eingehalten wird.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Begrünung nicht überbauter Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen zu begrünen. Auf Tiefgaragen ist hierzu eine mindestens 0,3 m dicke durchwurzelbare Substratschicht aufzubringen. Für Baumpflanzungen ist in allen Baugebieten die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 0,8 m zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen.

9.2 Begrünung von Dachflächen

Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut-Begrünung oder Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung steht der Zulassung und Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Dachaufbau, von erforderlichen haustechnischen Einrichtungen oder von Dachterrassen und von Dachfenstern nicht entgegen.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

9.3 Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und Vorplatz Mercatorensemple und Anlieferung sind in Summe mindestens 20 Bäume anzupflanzen und zu erhalten.
Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW)

1. Technische Anlagen

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 30 %, im MU 2 abweichend auf maximal 40 % der einen Gebäude zugehörigen Dachflächen zu begrenzen.
(siehe auch I. Textliche Festsetzung Ziffer 2.2 Überschreitung der Gebäudehöhe)

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

3. Dächer

Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von ≤ 5° auszubilden.

Geneigte Dächer (GD) sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 75° auszubilden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der Gebäude stehen, auf denen oder vor denen sie angebracht sind. Innerhalb des Plangebiets sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sollen als Schriftzüge und/oder Einzelbuchstaben oder als einzelne Symbole sowie in Kombination dieser angelegt werden. Sie dürfen selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Warenzeichen oder Symbole können mit einbezogen werden.

<u>Werbeanlagen an Fassaden</u>

Werbeanlagen (wie die Benennung / Bezeichnung des Gewerbes oder der Gastronomie) dürfen nur parallel zur Fassade in horizontaler Richtung angebracht werden und in ihrer Länge höchstens 1/3 der Front des jeweiligen Gebäudes betragen. Werbeanlagen sind als Schriftzüge, Einzelbuchstaben und/ oder Symbole zu gestalten.

Werbeanlagen an Fassaden sind in allen Baugebieten ausschließlich im Erdgeschoss und im MU 2 und MU 3 zudem im und oberhalb des IV Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der Attika des obersten Geschosses ist unzulässig. Auf Dachflächen von geneigten Dächern (GD) und Satteldächern (SD) (> 5° Dachneigung) sind Werbeanlagen unzulässig.

Die maximale zulässige Höhe von Werbeanlagen an Fassaden
- im Erdgeschoss beträgt 1 m,
- im IV und V Obergeschoss beträgt 1,5 m
- im VII und VIII Obergeschoss beträgt 1,6 m.

<u>Werbeanlagen an Fensterscheiben</u>

Werbung auf Fensterscheiben darf bis maximal 25 % der Fensterfläche betragen und ist nur als transparente Folie zulässig. Farbintensive vollflächige und undurchsichtige Fensteraufkleber sind unzulässig.

<u>Beleuchtung von Werbeanlagen</u>

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal Nr. 53b und 21b

Bei dem gesamten Bebauungsplangebiet "Quartier Gutenbergstraße/ Oberstraße" handelt es sich um ein Bodendenkmal (Bodendenkmal Nr. 53b "Mercatorquartier"). Im Nordosten des Plangebietes befindet sich im Bereich der Oberstraße zudem das Bodendenkmal Nr. 21b "Stapeltor". Durch archäologische Sachverhaltsermittlungen ist das Bodendenkmal flächendeckend auch mit Fehlstellen erfasst. Bodeneingriffe und Bauaktivitäten bedürfen nach § 9 DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
Bauvorhaben bedürfen einer archäologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

IV. HINWEISE

1. Baudenkmäler

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler "Stadtmauer" (Denkmallisten-Nr. 58), "Rathaus Duisburg" (Denkmallisten-Nr. 57), "Salvatorkirche" (Denkmallisten-Nr. 63), das "Dreigiebelhaus" (Denkmallisten-Nr. 65) und das "Ehem. Postamt Innenstadt" (Denkmalliste Nr. 139).

Gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde wer in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

2. Bodendenkmäler

Im Umfeld befinden sich die Bodendenkmäler "Frühzeitlicher Königshof aus fränkischer und karolingischer Zeit und ottonischer Pfalz" (Bodendenkmal Nr. 11b) und "Mittelalterliche Stadtbefestigung, inkl. Graben- und Wallsystem" (Bodendenkmal 48b).

Gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde wer in der engeren Umgebung von ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehr oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß WHG. Für den Fall des Versagens der Schutzeinrichtungen (bspw. Sperrtor Marientor) kann eine Betroffenheit des Plangebietes bei einem sehr extremen Hochwasser (300 bis 500-jähriges Ereignis) dennoch nicht ausgeschlossen werden.
Eine Sanierung des Sperrtors der sanierungsbedürftigen Marienschleuse ist für den Zeitraum 2021 bis 2023 geplant.

5. Bergwerkseigentum

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E. ON SE.

6. Bodenmanagement-Konzept

Das Bodenmanagement-Konzept des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltplanung GbR zum Bebauungsplan Nr. 1146 - Altstadt Quartier Gutenbergstraße/Oberstraße, 08.01.2019, ist zu beachten.

7. Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Die die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind ebenfalls zu beachten.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149:2005 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

8. Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.

9. Qualitätshandbuch (Gestaltung)

Das Qualitätshandbuch, Duisburg, Mercator Quartier, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Juni 2019, ist zu beachten.

10. Schutzanweisungen von Ver- und Entsorgungsträgern

Die Schutzanweisungen von Ver- und Entsorgungsträgern zu Leitungen und Anlagen sind im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen zu beachten.

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

Duisburg, den 15.05.2020

(Siegel) 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Duisburg 3.6.19, den

(Städtische/r Vermessungsdirektor/in)
Mai 2019
Stand der Planunterlage:

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 06.05.2019 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2019 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 15.05.2020

(Siegel) Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN
(Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 07.12.2016.

Duisburg, den 15.05.2020

(Siegel) 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 12.06.2019 bis einschließlich 24.07.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15.05.2020

(Siegel) 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 28.5.20

(Siegel) 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 29.05.2020 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 ~~15.05.2020~~ 02.06.2020

(Siegel) Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPPMANN
(Leitender städtischer Baudirektor)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt 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 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202).

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.

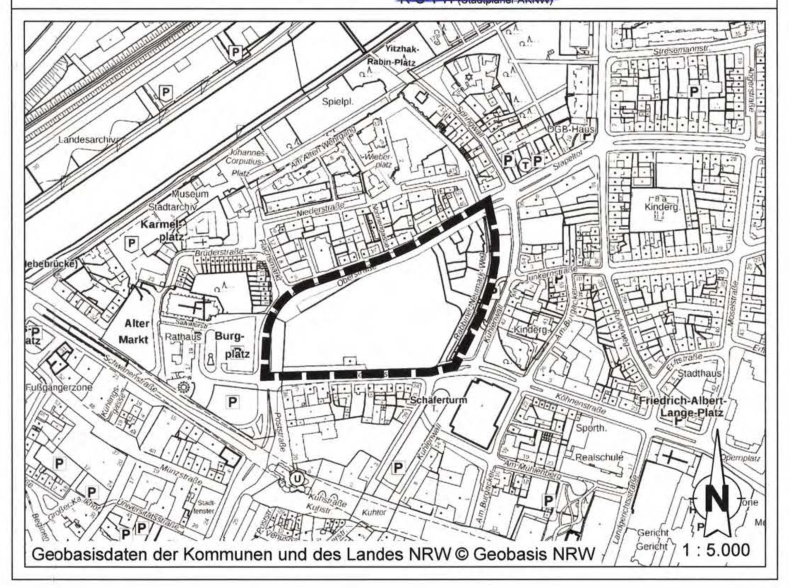
Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Haan, den 06.05.2020

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

ARCHITEKTENKAMMER NRW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS STADTPLANER 92240

ROTH (Stadtplaner AKNW)



DUISBURG am Rhein

Bebauungsplan Nr. 1146 -Altstadt- "Quartier Gutenbergstraße/Oberstraße"

für einen Bereich zwischen Gutenbergstraße, Burgplatz, Oberstraße und Kuhlenwall

Gemarkung Duisburg
Flur 328

Maßstab 1 : 500