

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie in allen Bauteilen mindestens dem Lärmpegelbereich III (gemäß DIN 4109) entsprechen bzw. die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher R _{w, res} des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher R _{w, res} des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Betriebsbetriebsstätten, Unterrichts- u. a. Räumen
Alle Bauteile	III	30 dB(A)	35 dB(A)
vvvvvv LP IV	IV	35 dB(A)	40 dB(A)
vvvvvv LP V	V	40 dB(A)	45 dB(A)

An der nördlichen Baugrenze der Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind notwendige Öffnungen in nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zulässig.
 In allen Bauteilen sind für Schlafräume, Kinderzimmer und Überwachungsräume schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Außenraumgestaltung
 Gemäß Freizeitmischlinie ist der Betrieb von Freiluftgasstätten nur im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Im Rahmen eines detaillierten Genehmigungsverfahrens kann, unter Berücksichtigung konkreter Nutzungsangaben, der Betrieb über 22.00 Uhr hinaus genehmigt werden.

Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
 Die zulässige Geschosshöhe und die zulässige Baumasse sind gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche von notwendigen Gängen unter der Geländeoberfläche zu erhöhen. Garagengeschosse oberhalb der Geländeoberfläche (Niveaus der überbaubaren Erschließungsflächen) sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Baumasse anzurechnen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sowie im MI 3 nur oberhalb des Erdgeschosses sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.
 In allen festgesetzten Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sektararbeiten, Sektshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig.
 In allen festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO;
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sektararbeiten, Sektshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Beschränkung von Anlagen aufgrund erforderlicher Schutzabstände
 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis IV gem. Abstandsriestraße NRW (RdStB) d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 04.10.1993 - StBf Nr. 283) unzulässig. Abweichend hiervon sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V, die im Abstandsriestraße mit (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Sondergebiet SO 1 Einzelhandel, Gastronomie gem. § 11 BauNVO
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Veranstaltungsstätten.
 Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.500 m² zulässig, davon:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege mit in Summe bis zu 1.150 m² Verkaufsfläche, Einzelne Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten dürfen 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Die folgenden Sortimente mit in Summe bis zu 2.600 m² und mit den jeweiligen Obergrenzen:
 - Bekleidung, Textil, Schuhe, Lederwaren mit in Summe bis zu 900 m²
 - Elektro, Unterhaltungselektronik, Multimedia, Foto, Optik mit in Summe bis zu 200 m²
 - Bücher, Schreibwaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Geschirrkäuf, Spielwaren, Sport, Camping, Hobby, Fahrräder, Uhren, Schmuck mit in Summe bis zu 900 m²
 - Heimwerker- und Gartenbedarf, zoologischer Bedarf, Autozubehör mit in Summe bis zu 400 m²
 - Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien mit in Summe bis zu 200 m²
 Zulässig sind:
 - Gastronomie (ohne Vergnügungsstätten und Internatscafés)
 - Freizeiteinrichtungen ohne Einzelhandel
 - Diskotheken
 - kulturelle Einrichtungen
 - Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume

Sondergebiete SO 2 Hotel, Büro, Dienstleistung gem. § 11 BauNVO
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro- und Dienstleistungseinrichtungen.
 Zulässig sind:
 - Büros, Praxen und Verwaltung aller Art (auch freie Berufe)
 - Dienstleistungen und Handwerk aller Art ohne Einzelhandel
 - Showrooms ohne Einzelhandel
 - kulturelle Einrichtungen
 - Hotel- und Beherbergung
 - Gastronomie (ohne Vergnügungsstätten und Internatscafés)
 - Wohnen nur für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal nur als Ausnahme
 - Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Im Bereich des Sondergebietes SO 1 wird die Anpflanzung von mindestens 15 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.
 Im Bereich des Sondergebietes SO 2 wird die Anpflanzung von mindestens 8 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.
 Im Bereich der Mischgebieten MI 2 und MI 3 wird die Anpflanzung von 25 hochstämmigen großkronigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen festgesetzt.
 Die Bäume sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, 3xv, m. Db., Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen. Die Pflanzung ist gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegeplans vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Die Baumreihen an der Deichstraße / Friedrich-Ebert-Straße und an der Homburger Straße / Richard-Hindorf-Platz sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände sind während der Baumaßnahmen entsprechend den Vorgaben der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 „Landschaftsplanung“ zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie der DIN 18620 zu schützen. Bei der Erschließungsplanung sind die Geländehöhen an dem Baumbestand zu berücksichtigen. Anschließungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden. Die Stämme und Kronen der Bäume sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Baumaterialien sind außerhalb der Kronenränder der Bäume zu lagern. Die Wurzelbereiche der Bäume dürfen (auch während der Bauphase) nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Bei einem Verlust eines Baumes ist an gleicher Stelle durch die Neupflanzung eines gleichwertigen Laubbäumestammes mindestens in der Qualität als Hochstamm, 3xv, m. Db., Stammumfang 18 - 20 cm zu ersetzen.

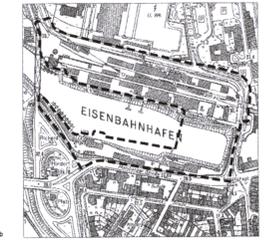
HINWEISE
Bodenmerkmal
 Sollten bei den Bodenerhebungen archaische Bodenmerkmale wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen o. a. und archaische Bodenmerkmale wie Verfärbungen des Bodens, Mauern oder Zeugnisse tierischer oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gem. § 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg - Stadtdirektion Duisburg - anzuzeigen.

Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes (Bez. Reg. Düsseldorf)
 Eine Auswertung war nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend dem Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
 Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die zur Überbauung oder zur Ausschachtung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Holzmaterialien zu versetzen sind und danach mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewissen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Baumschutzsatzung
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 27.11.1987 in der jeweils gültigen Fassung.

Bauhöhenbeschränkung nach Luftverkehrsrecht
 Gemäß § 14 Luftverkehrsrecht (LuftVG) bedürfen Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), die eine Höhe von 100 m über Erdoberfläche überschreiten einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Luftverkehrsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 14 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftverkehrsbehörde einzuholen. Darüber hinaus ist die Wehrbereichsverwaltung III, Wehrbereichsstraße 46, 40470 Düsseldorf zu beteiligen.

Bergbau
 Der Bereich des Plangebietes Ruhrort liegt über der auf Steinkohle verliehenen Berechtsame Westende. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanlage an den zuständigen Bergwerksgeleitern zu richten.



Bebauungsplan Nr. 1092
- Ruhrort -

Gemarkung Ruhrort
 Flur Nr. 70, 71, 72



M 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet
- SO** Sondergebiet
- 0,8** Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze

- Verkehrflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**
- Straßenverkehrsfläche (innere Einteilungen als Hinweis)
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB**
- oberirdisch, mit Schutzstreifen
- unterirdisch
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**
- öffentliche Grünfläche

- sonstige Planzeichen**
- zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- An. zuzunutzen der Anlage (An. zuzunutzen der Anlage) / V. zugunsten der Versorger
- Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
- Lärmpegelbereich gem. textlicher Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- nachrichtliche Übernahmen**
- Baudenkmal
- Hochwasserschutz, Oberkante (OK) 30,12 ü. NN

- Bestandsübernahme**
- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Böschung
- Höhenpunkte

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 135).

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Hauptblatt und einer Begründung.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben (Stand 20.07.2007) mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Dipl.-Ing. H. Platzen
 Öffentl. best. Vermess. Ing.
 Kalkstr. 17 d
 41748 Viersen
 Tel. 02162 / 3 1080 - Fax 35 0398

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:
 Architekturstadtplanung/Entwicklungsplanung
 Hamer | Ehlers | Groß-Rinck | Wegmann
 Kanalarstraße 28
 40547 Düsseldorf
 Düsseldorf, den 02.12.2007

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2007 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplans - Entwurfes beschlossen.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 14.12.2007.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.12.2007 bis 14.01.2008 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 14.12.2007.
 Duisburg, den 14.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2007 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 14.12.2007 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 jedermann Einsicht öffentlich ausliegt, ortsbekannt gemacht worden.
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Duisburg, den 22.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2007 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 14.12.2007 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 jedermann Einsicht öffentlich ausliegt, ortsbekannt gemacht worden.
 Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NRW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Duisburg, den 22.12.2007
 Der Oberbürgermeister
 im Auftrag