

Der Rat der Stadt hat am ... **22.11.2006** ... nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan - Entwurfes beschlossen.

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... **22.11.2006** ... gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am **03.03.2005**

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Der Rat der Stadt hat am ... **20.06.2006** ... nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine optische Auslegung beschlossen.

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom **06.06.2006** ... bis **26.06.2006** ... ersichtlich zu jedermanns Einsicht ausliegen.

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Der Rat der Stadt hat am ... **20.06.2006** ... nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan **essenziallich** der Änderungen im **Herbe** als Satzung beschlossen.

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom **20.06.2006**

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Der Rat der Stadt hat am ... **20.06.2006** ... diesen Bebauungsplan gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am **27.06.2006** ... gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tag 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 gehalten wird, ersichtlich bekannt gemacht worden.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Duisburg, den **23. AUG. 2006**

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Linno
Linno

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsdaten mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte übereinstimmen und dass die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Duisburg, den **17.5.2006**

Dipl. Ing. W. Klouth
Ort. baupl. Vermessungsingenieur

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Essen, den **06.06.2006**

planungsbüro b.m. bergmann
diplomingenieure gbr.
wegscheitel 1 45124 Essen
Tel. (021) 77773 Fax (021) 97744
www.planungsbuero-bergmann.de

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

Duisburg, den **21. JUNI 2006**

amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement



I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

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

1.1 In dem Sondergebiet „SO Einzelhandel (Nahversorgung)“ ist ausschließlich ein Lebensmittel-Einzelhandelsbereich mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.800 m² sowie eine der Größe des Einzelhandelsbetriebes untergeordnete kleingastronomische Nutzung zulässig.

1.2 Die Bruttogeschossfläche aller Nutzungen im Baugebiet ist auf insgesamt 2.750 m² beschränkt.

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

2.1 Die im mehrheitlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von GRZ=0,4 darf durch die Grundflächen des Kundenparkplatzes, des Lieferbereiches sowie sonstiger Fußwege bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,9 überschritten werden.

2.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenifferenz der Bezugsfläche (Normal-Nul) und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachtrauf.

Als Firsthöhe gilt die Höhenifferenz der Bezugsfläche (Normal-Nul) und dem obersten Gebäudeabschluss.

3. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der im Planziel ausdrücklich festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtbereiche sind weitere Anschlüsse an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

4.1 Baumpflanzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind mind. 18 mittel- bis großkrönige Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm, gemäß der nachstehenden Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Heckpflanzungen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur Eingrünung des Kundenparkplatzes an der Grundstücksgrenze zur Röhmerstraße und Moerser Straße auf einer Länge von insgesamt mind. 110 m eine einseitige Hecke aus heimischen Arten gemäß der nachstehenden Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 3 Stock pro Meter Hecke, Qualität mind. Strauch 125-150cm.

An der Südfassade des geplanten Baukörpers ist eine 5 m breite Hecke aus heimischen Arten gemäß der nachstehenden Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 1x1m, Qualität mind. Strauch 80-100cm.

4.3 Flächenbepflanzungen
Die innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegten privaten Pflanzbereiche sind ergänzend zu den Festsetzungen 3.1 bis 3.3 Pflanzung mit Stauden und Bodendeckern, in Sikkemulden auch mit Extensivrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Dachbegrünung
Die Dachflächen des Baukörpers sind mindestens extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

4.5 Die im Planziel dargestellten Baumstandorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

4.6 Pflanzenliste

Laubbäume, auch in züchterlich beeinflussten, jedoch nicht buntdulzigen Sorten, wie	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Acer platanoides	Carpinus betulus
Fraxino spec.	Esche
Quercus robur	Sieleiche
Robina spec.	Robine

Sträucher für fachliche Bepflanzung

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartweige
Cornus avellana	Hage
Crataegus monogyna	Weißdorn
Elaeagnus argentea	Plattenfarn
Lonicera xylosteum	Gelbblät
Pyrus spinosa	Schelle
Rosa argentea	Düsterrose
Rosa canina	Hundrose
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	W. Schneeball

Hecken

Carpinus	Hornbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ulex europaeus	Liguster

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An der Gebäudeseite gemäß Planentwurf sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der nachfolgenden Festsetzung notwendig:

Lärmpegelbereich IV

Für Außenbereiche von Personal-Außenbalkonen, Büroräumen oder Räumen mit ähnlicher Schutzbedeutung sind Konstruktions- mit einem erweiterten Bau-Schallschutzmaß R_w n_w 35dB zu verwenden. Die Räume sind mit motorisch betriebenen und schallgedämmten Lüftungseinheiten auszustatten, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf Terrassenabsenken Seiten aufweisen. Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

II. Kennzeichnungen

1. Bergbau (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Unter den im Raumbiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgeben. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks voll- undwärtiger Anlagungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Bergbaubehörde (MAG Aaltensteinstadt, Bellinghauer Straße 1, 45128 Essen) Kontakt aufzunehmen.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Die bei Bodenbepflanzungen auftretenden archäologischen Befunde und -befunde oder Zeugnisse desien oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein - Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unter der Aufsicht der Bergbaubehörde (MAG Aaltensteinstadt) oder dem Amt für Baurecht und Baueingriffe. Untere Denkmalbehörde der Stadt Duisburg zu melden.

2. Altlasten
Bei einer Verwertung des anfallenden Bodenaushubs außerhalb des Grundstückes ist eine Untersuchung zur Klärung der Schadstoffbelastung erforderlich.

3. Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.

IV. Ergänzende Festlegungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Lärmminderungsmaßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung

1.1 Die Betriebszeit aller Nutzungen einschließlich Warenanlieferungen ist auf die Zeit zwischen morgens 6:00 h und abends 22:00 h zu beschränken.

1.2 Hausdienliche Anlagen wie Luftkette, Verflüssiger, Zu- und Abluftöffnungen u. ä. sind abgestimmt von der Wohnbebauung anzurorden.

Zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

SO Einzelhandel (Nahversorgung) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH max maximale Traufhöhe (gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen)

FH max maximale Firsthöhe (gemäß 2.2 der textlichen Festsetzungen)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein-/Ausfahrtbereich (Zweckbestimmung siehe Einschrieb)

Sonstige Pflanzungen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

[I] Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

[IV] Lärmpegelbereich (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Ergänzende zeichnerische Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gebäudeteil

private Pflanzflächen

PD 3-6° Putsch mit Dachneigung

geplante innere Einteilung des Kundenparkplatzes mit Baumstandorten (nur Hinweis)

Übersichtsplan ohne Maßstab

Gemarkung Rheinhausen

Flur 22, 23

Maßstab 1 : 500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2024 - Bergheim -

FÜR EINEN DURCHSCHNITTLICH 125 M TIEFEN BEREICH SÜDÖSTLICH DER RÖMERSTRASSE ZWISCHEN MOERSER STRASSE UND BAHNTRASSE