



### I. Erklärung der Planzeichen

#### Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO  
**0,8** Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

**TH 6,25m** Traufhöhe als Höchstgrenze in m gem. § 16 BauNVO. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der nächst gelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage.

**WR TW** Beschränkungen der Zahl der Wohnungen  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**o** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
 --- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO  
 □ überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

**ST** Stellplätze  
**CP** Carport  
**GA** Garagen

**Verkehrsräume, sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**V** Straßenverkehrrfläche verkehrsruhiger Bereich  
 --- Straßenbegrenzungslinie  
 --- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze

**Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

☎ Fläche für Versorgungsanlagen (Umformerstation)

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

☐ öffent. öffentliche Grünflächen  
 ☐ privat private Grünflächen  
 □ Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**

□ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 □ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 ○ zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB  
 ▲ Maßnahme siehe textliche Festsetzungen

**Sonstige Planzeichen**

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 □ Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)

⊕ Höhenpunkte mit Angabe in m über NN  
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB  
 □ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
 --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (14), § 16 (5) BauNVO

#### Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

**SD 37-42** Satteldach, zulässige Dachneigung 37° - 42°  
 ← Firstrichtung

#### Sonstige erläuternde Planzeichen

1,5,0 Bemaßung von Abständen  
 ▬ vorhandene Böschung  
 --- Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummer  
 ○ erhaltenswerter Baumbestand

#### Nachrichtliche Übernahme

ND Naturdenkmal

### II. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet  
 Im reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Allgemeines Wohngebiet  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besond. festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP) und Garagen (GA) errichtet werden.  
 Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

#### 3. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm und einer Höhe von 2,5 m und nur in den rückwärtigen Gartenbereichen (nicht Vorgarten) zulässig.

#### 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhäuser als ein Wohngebäude definiert ist.

#### 5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Schallschutzmaßnahmen) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Lärm- und Schallschutzmaßnahmen  
 Auf der mit [Symbol] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im 1. Obergeschoss an der Nord- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss an der Nord-, Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.  
 Auf der mit [Symbol] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im 1. Obergeschoss an der Nord-, Ost- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.  
 Auf der mit [Symbol] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Dachgeschoss an der Nord- und Westseite Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.  
 Auf der mit [Symbol] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Erdgeschoss an der Nord- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3, im 1. Obergeschoss an der Nord- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 4, an der Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3 und im Dachgeschoss an der Nord- und Ostseite Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.  
 Zudem sind im Dachgeschoss erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung des Daches (R<sub>w</sub>, seeh ≥ 50 dB) zu stellen.

#### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Private Grünflächen entlang des Peschgrabens ist der Eigenentwicklung zu überlassen.

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

7.1 Freiwachsende Hecke am Übergang zur freien Landschaft  
 Auf den mit der Ziffer 1 bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5,0 m breite Hecke aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m und die Gehölze sind auf Lücke zu pflanzen.

7.2 Freiwachsende Hecke parallel zum Peschgraben  
 Auf dem mit der Ziffer 2 bezeichneten Flächenstreifen entlang des Peschgrabens zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2,5 m breite Strauchpflanzung aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

7.3 Hecken entlang von Grundstücksgrenzen  
 Auf den mit der Ziffer 3 bezeichneten Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenteilen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 0,5 m.

7.4 Einfriedung privater Grundstücke  
 Die Einfriedung privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nur in Form von 2-reihigen Hecken zulässig. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 0,5 m. Die max. Höhe der Hecken darf 1,2 m nicht überschreiten.

Qualität: leichte Heister, 1x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm Arten:  
 Hainbuche, zweiflügeliger Weißdorn, eingriffliger Weißdorn, Liguster, Elbe, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Taxus baccata

7.5 Begrünung des Lärm- und Schallschutzwalls  
 Die mit der Ziffer 4 bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste mit unterschiedlichen Mengenteilen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 m.

#### 8. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhalt von Bäumen  
 Die als zu erhaltend dargestellten Bäume sind während der Bauphase mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu sichern. An den Naturdenkmälern darf kein Rückschnitt vorgenommen werden.

#### 9. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen Höhenlage (Gradient) der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.  
 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tierbau-technischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie oder sonstigen städtebaulichen Gründen zugelassen werden.

#### 10. Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen

Pflanzliste  
 Sträucher:  
 Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm  
 Arten: Roter Hartriegel, Hasel, zweiflügeliger Weißdorn, eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Ohr-Weide, Sal-Weide, Bruch-Weide, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Rosa canina, Salix aurita, Salix caprea, Salix fragilis, Sambucus nigra, Euonymus europaeus

Heister:  
 Qualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 200 cm  
 Arten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Acer campestre, Cornus betulus, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia

#### 11. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes ist mit einem Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) vorbeist.

### Hinweise

a) Der Ausbau, die Entwässerung und die Höhen der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

b) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.

c) Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.

d) Sofern bei Erdbewegungen archaische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 61-4 Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz, Tel.: 0203/283-2422 bzw. -4276, Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46506 Xanten Tel.: 02801/776290, Fax: 02801/7762933 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

### Aufhebungsvermerk

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Hierbei handelt es sich um die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 838 - Rheinhausen -, rechtsverbindlich seit dem 10.10.1988.

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am 19.05.2000 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.  
 Duisburg, den 04.05.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2000 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.  
 Duisburg, den 04.05.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 Baugesetzbuch erfolgte am 24.05.2000  
 Duisburg, den 04.05.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 07.05.2001 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Duisburg, den 21.05.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung und die aufzuhebenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.08.2001 bis 07.09.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Duisburg, den 08.08.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 30.12.2001 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderung in seiner Farbe sowie die Aufhebungen der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen als Satzung beschlossen.  
 Duisburg, den 13.12.2001  
 (Siegel) Die Oberbürgermeisterin Im Auftrag  
 Grothe  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates vom 19.05.2000...  
 Duisburg, den 13.12.2001  
 (Siegel) **gez. Grothe**  
 Oberbürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2001 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen und er ist am 28.12.2001 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung der Bekanntmachung im Zimmer 608, des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Duisburg, den 10.10.2002  
 (Siegel) **gez. Grothe**  
 Im Auftrag  
 Lfd. Städt. Baudirektor

Für die Bearbeitung des Planentwurfes.  
**Planquadrat Dortmund**  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Gutenbergstraße 34 44139 Dortmund Tel. 0231/557114-0  
 15.05.2001 **gez. Unterschrift**

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 (Siegel) **gez. Reilig**  
 öffentl. best.  
 Vermessungsingenieur

Stand der Planunterlagen 03.05.2001

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

## Stadt Duisburg

### Bebauungsplan Nr. 1014 - Bergheim -

für einen Bereich zwischen Moerser Straße (L 237), Kampstraße, Schauenstraße und Essenberger Bruchgraben (Peschgraben)

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Gemarkung Rheinhausen  
 Flur Nr. 20  
**Planquadrat Dortmund**  
 Maßstab: 1 : 500 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Datum: November 2001 Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0