



Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet mit Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
nach § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
nach § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB sowie §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachneigung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

Gestalterische Festsetzungen
nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauONW

- > 15° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- max. FH Firsthöhe 10,50 m bei I Vollgeschoß
- max. TH Traufhöhe 4,50 m bei I Vollgeschoß
- max. FH Firsthöhe 10,50 m bei II Vollgeschossen
- max. TH Traufhöhe 6,50 m bei II Vollgeschossen
- Verkehrsflächen**
nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche (vorhandene) Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL
- Grünflächen**
nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche Zweckbestimmung: Wildwechsel
- Pflanzgebot mit einheimischen Gehölzen als Hecke

Planung und Nutzungsregelung für Bepflanzungsmaßnahmen

nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a u. b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Geplante Bäume (Anzahl 10 – Die Lage ist im Zuge des Straßenausbaus im öffentlichen Verkehrsraum festzulegen.)
- bestehende Bäume

Flächen für Wald

nach § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

Flächen für Wald / Wanderparkplatz

Plangebiet

nach § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

nach § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet

III. Textliche Festsetzungen

- Für die zweigeschossige Bauzeile an der Mühlenstraße wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Haus festgesetzt.
- Für Einzelhäuser in der 1. Bauzeile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m festgesetzt.
- Für Doppelhäuser in der 1. Bauzeile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m festgesetzt.
- Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ist für die 2. Bauzeile an der Seeseite die angrenzende höchstgelegene Straßenausbauhöhe der Mühlenstraße in diesem Abschnitt auf der vorderen Gebäuseite.
- Für die 2. Bauzeile an der Seeseite wird eine Einzelhausbebauung mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt.
- Für Einzelhäuser in der 2. Bauzeile wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m festgesetzt.
- Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ist für die 2. Bauzeile an der Seeseite die angrenzende höchstgelegene Straßenausbauhöhe der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diesem Abschnitt auf der vorderen Gebäuseite.
- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze bzw. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- In dem Baugebiet WA I-geschossig und WA II-geschossig sind abweichend von den festgesetzten First- und Firsthöhen Sonderaufbauten (architektonische Sonderelemente) zulässig.

Hinweise

- Winkelstützwand
- Planungshöhen für die Straßenachse (Bezugshöhe ist die GWMS 2433 (LINE) (23.434 mÜNN von Oktober 1999 – Bodensenkungsgebiet!))

Der Rat der Stadt hat am 02.05.01 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan – Entwurfes beschlossen.	Duisburg, den 16. Juli 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdezernent 1. St. Stabs-Bauingenieur
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.01 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.	Duisburg, den 16. Juli 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdezernent 1. St. Stabs-Bauingenieur
Der Rat der Stadt hat am 02.05.01 nach § 2 (1) Satz 2 Baugesetzbuch beschlossen, eine Bürgerbeteiligung nicht durchzuführen.	Duisburg, den 16. Juli 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag Lfd. Stabs-Bauingenieur
Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 25.04.2002 – 16.12.2002	Duisburg, den 16. Juli 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdezernent 1. St. Stabs-Bauingenieur
Der Rat der Stadt hat am 21.02.03 nach § 2 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.	Duisburg, den 11. Aug. 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Dunkel Vermessungsdezernent 1. St. Stabs-Bauingenieur
Dieser Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung und die aufzubehaltenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.08. bis 19.09.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.	Duisburg, den 14. Nov. 2003	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Linne 1. St. Stabs-Bauingenieur

Der Rat der Stadt hat am 02.05.01 nach § 2 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in Farbe sowie die Aufhebungen der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen (siehe Aufhebungsvermerk) als Sitzung beschlossen.	Duisburg, den 09. März 2004	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Gruppe
Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 01.03.2004	Duisburg, den 09. März 2004	gez. Gruppe
Der Rat der Stadt hat am 01.03.04 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Sitzung beschlossen und er ist am 06.07.04 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Sitzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Amtsblatt der Stadt Duisburg an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.	Duisburg, den 20. Juli 2004	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag gez. Linne
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Bekämpfung der Neufassung des BauGB vom 22.07.2001 (BGBl. S. 1950) 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Pläneinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 581), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauONW) vom 03.03.2000 (GZ.NW.S. 256)	Duisburg, den 30. Juli 04	Vermessungs- und Katasteramt gez. Dunkel

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:
Duisburg, den 20. Juli 2004
Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz
gez. Linne

Es wird bescheinigt, daß die Bestandsdaten mit dem Liegenschaftskataster und der Brückenkarte übereinstimmen und daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Moers, den 10.05.2003
gez. R. Brüggemann
(öffentl. best. Verm. Ing.)
12.05.2003
Stand der Planunterlagen

Dieser Plan ist auf Grund von Anregungen in Farbe geändert worden.
Duisburg, den
Vermessungs- und Katasteramt
Amt für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalschutz

Bebauungsplan Nr. 1021
Loheider See / Mühlenstraße
in Duisburg-Baerl

ENDAUSSFERTIGUNG
In Kraft getreten am 20.07.04

Stand:
Verfasser:
geändert am:
geändert am:

Maßstab: 1 : 500
.....Ausfertigung

DUISBURG
am Rhein