

Bestandsdarstellung

- Haupt- und Nebengebäude
- Bordstein
- Flurückgrenze
- Flurstücknummer
- Straßenbegrenzungslinie

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Begrenzungslinien	Sonstige Planzeichen	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß z.B. TH max. 4,0 m Traufhöhe als Höchstmaß über OK angrenzende Verkehrsfläche z.B. FH max. 9,8 m Firsthöhe als Höchstmaß über OK angrenzende Verkehrsfläche	o offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Hauptfirstrichtung	- - - - - Baugrenze - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Private Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt ausgebaut Stellplätze Flächen für Stellplätze und Garagen ST Stellplätze GA Garagen	Flächen, die im Einflussbereich von untertägigem Bergbau liegen



I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3-5 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohneinheit beschränkt, wobei eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhäuser als ein Wohngebäude definiert ist.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. Als Ausnahme davon dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3-5 die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3 m durch Garagen überschritten werden. Der vordere Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 5 mindestens 5,0 m betragen.

3. Grünordnung

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege ausschließlich Oberflächen- und Unterraummaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
- Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- Für die Hauptbaukörper der allgemeinen Wohngebiete 3-5 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- Geschlossene Einfriedigungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- In den Baugebieten dürfen als Abschluss des Grundstückes zu den privaten Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine Einfriedigungen errichtet werden. Rasenkantensteine sind zulässig.
- Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

III. Hinweise

- Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg (Amt 61-4) unmittelbar zu melden. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Duisburg und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- Der Ausbau und die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen richten sich nach den Straßenausbauplänen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nach § 3 (1) Satz 1 Baugesetzbuch zugleich als Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner nach § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen erfolgte am 14.12.2000.

Duisburg, den 10.12.2001 Die Oberbürgermeisterin
 (Siegel) Im Auftrag
 gez. Grothe
 Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2001 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 13.12.2001 Die Oberbürgermeisterin
 (Siegel) Im Auftrag
 gez. Grothe
 Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung sowie die aufzubehaltenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.01.2002 bis zum 12.02.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 15.12.2000 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.
 (Siegel) Im Auftrag
 gez. Grothe
 Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 01.03.2004 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in ~~vieler~~ Farbe sowie die Aufhebungen der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen (siehe Aufhebungsvermerk), als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 10.03.2004 Die Oberbürgermeisterin
 (Siegel) Im Auftrag
 gez. Grothe
 Ltd. Städt. Baudirektor

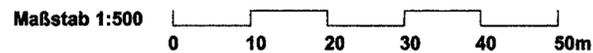
Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 01.03.2004.
 Duisburg, den 10.03.2004
 (Siegel) gez. Zieling
 Oberbürgermeisterin

STADT DUISBURG

Stadtteil Mühlenberg
 Gemarkung Rheinhausen
 Flur 15

BEBAUUNGSPLAN NR. 1023 - Rheinhausen - Am Mühlenberg

für einen Bereich östlich der Hohenbudberger Straße,
 nördlich der Kaldenhauser Straße



Stand: 02.01.2003

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S.256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 928/SGV. NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 487 ff) in der derzeit gültigen Fassung

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und der Begründung.

Duisburg, den 10.12.2001 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag
 gez. Grothe
 Ltd. Städt. Baudirektor

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Duisburg, den 02.11.2001
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 gez. Brüggemann
 Stand der Planunterlage

Für die Bearbeitung dieses Planentwurfes.

Essen, den 31.10.2001
 atelier stadt & haus
 (Planungsbüro)
 Planungs- und Ingenieur GmbH
 45136 Essen, Schürmannstr. 25a
 gez. Unterschrift

Dieser Bebauungsplan ist am 30.03.2004 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit der Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer U12 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 44 (3,4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 03.05.2004 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag
 gez. Linne