



**Legende der verwendeten Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - WA 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNV)
  - MK 1 Kerngebiete (§ 7 BauNV)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauVO)
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. 0,4
  - GFZ 0,8 Geschosflächenzahl, z. B. 0,8
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
  - Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. III
  - GH ... Maximale Gebäudehöhe in m über dem Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
- Bauweise, Bautypen, Baugruppen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
  - Offene Bauweise
  - Einzel- und Doppelhäuser
  - Baugruppe
  - Bauweise
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Zufahrten
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 5 BauGB)
  - Flächen für die Regenwasserentsorgung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - GA Garagen
  - SI Stellplätze
  - SI/CA Stellplätze und Carports
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
  - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
  - Hauptfretschrichtung (§ 86 BauO NRW)
  - SD Satteldach (§ 86 BauO NRW)
  - DN geneigtes Dach (§ 86 BauO NRW)
  - 30-45° Dachneigung (§ 86 BauO NRW)
  - Vorgartenbereiche (§ 86 BauO NRW)
  - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - ← IV → Lärmpegelbereich, z. B. IV (gemäß textlicher Festsetzung)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNV)
- Darstellungen ohne Normencharakter
  - vorgeschlagene Fußwege
  - vorgeschlagene Stellplätze
  - vorhandene Bäume
  - vorgeschlagene Baumstandorte
  - geplante Straßenhöhe (gemittelt) in m ü. NN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE STAND 20.07.2005**

**BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB, §§ 4 und 7 BauVO)**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind nach § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4, (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5, (Tankstellen) gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - In den Kerngebieten sind die nach § 7 (2) BauVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)**
  - Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die höchstgelegene Straßenausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche (im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Geh- und Fahrrechte) in diesem Abschnitt auf der vorderen Gebäudesite. Bei Eckgrundstücken und Doppelschließungen wird diejenige Verkehrsfläche zugrunde gelegt, von der aus die Haupteinfriedung des Grundstücks erfolgt.
  - Bei Flachdächern gilt die im Plan festgesetzte Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
  - In den Baugebieten WA 1-4 darf die gartenseitige Baugrenze (vom Vorgarten abgewandte Seite) durch Wintergärten und Terrassendächer um 2,5m überschritten werden.
- Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
  - Für Einzelhäuser in den Gebieten WA 1-4 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400m² festgesetzt.
  - Für eine Doppelhaushälfte in den Gebieten WA 1-4 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 250m² festgesetzt.
- Höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
  - In den Baugebieten WA 1-4 ist je angefangene 499m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**
  - In allen Baugebieten sind gemäß § 12 (6) BauVO Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechenden ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauVO)**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen mit Ausnahme der unter Nr. 7.2 bis 7.3 genannten Anlagen unzulässig.

- In den Baugebieten WA 1-4 sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen nur außerhalb der Vorgärten zulässig.
- In den Baugebieten WA 5-8 sind Kleinkinderspielflächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG)**
  - Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Privatstraßen, Wegen, Terrassen und Zufahrten ist vor Ort zu versickern.
- Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
  - Im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A bis C sind insgesamt 12 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im öffentlichen Straßenraum der Rathausallee sind 8 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Bereich der Öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz) und der Fläche für die Regenwasserversickerung sind insgesamt 17 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Bereich der Baugebiete WA 5 - 8 sind insgesamt 20 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme (vorzugsweise entlang der Privatstraßen und an den Stellplatzanlagen) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Bereich der Baugebiete MK 1 - 2 sind 15 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Bereich der Baugebiete MK 1 - 2 sind mindestens 475m² Fläche (vorzugsweise an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze) mit Sträuchern und Bodendeckern fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  - Für die Anpflanzungen sind die nachfolgenden Arten zu wählen:
    - Laubbäume, auch in züchterisch beeinflussten, jedoch nicht buntblaubigen Sorten:
      - Acer pseudoplatanus Bergahorn
      - Acer platanoides Spitzahorn
      - Carpinus betulus Hainbuche
      - Fraxinus excelsior Esche
      - Quercus petraea Traubeneiche
      - Quercus robur Stieleiche
      - Tilia Linde
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - In allen Baugebieten WA 1 - 8 und MK 1 - 2 werden an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig.
    - Lärmpegelbereich III: Für Außenbauteile zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 35dB zu verwenden, für Büroräume beträgt das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 30dB.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 sowie im südlichen Teil des Gebietes WA 2 und im Kerngebiet MK 2 sind an den Gebäudeseiten gemäß Planietrang weitgehende passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig.
  - Lärmpegelbereich VI: Für Außenbauteile zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 40dB zu verwenden, für Büroräume beträgt das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 35dB.
  - Lärmpegelbereich V: Für Außenbauteile zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 45dB zu verwenden, für Büroräume beträgt das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res 40dB.
- Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer im Bereich der festgesetzten Lärmpegelbereiche VI und V werden fensterunabhängige, schalldämmende und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.
- Hinweis:** Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.
- Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten bestehenden oder geplanten Bebauung werden für die Kerngebiete folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:
 

Kerngebiet	Tage (06:00 bis 22:00 h)	Nachts (22:00 bis 06:00 h)
MK 1 u. MK 2	55 dB(A) / m²	41 dB(A) / m²
- Jede gewerbliche Nutzung ist derart zu betreiben / baulich auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel erzeugen, als bei freier Schallausbreitung in den Halbraum (DS = 2 TI s²) entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Grundstücks die o.g. Schalleistungspegel IFSP abgestrahlt würden.
- Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht Peutz Consult GmbH, Düsseldorf F 5858-2 vom 21.12.1004 zu Grunde.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

- Einfriedigungen**
    - In den Baugebieten WA 1 - 8 sind Einfriedigungen nur in Form von Laubhecken und transparenten Zäunen (mit einem Materialanteil von maximal 20 %) mit Ausnahme von Trennwänden im Terrassenbereich zulässig.
    - In den vorgenannten Baugebieten sind Einfriedigungen an seitlichen Nachbargrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig; ausgenommen hiervon sind Trennwände im Terrassenbereich. Diese sind bis zu einer Länge von 3,00 m, bezogen auf die rückwärtige Baugrenze (vom Vorgarten abgewandte Seite), und einer Höhe bis 2,00 m zulässig.
    - In den Vorgärten der Baugebiete WA 1 - 4 sind Einfriedigungen unzulässig.
    - In den Baugebieten WA 5-8 sind Einfriedigungen in einer Zone von 2m Tiefe entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Rathausallee unzulässig.
  - Abgrabungen**
    - In den Baugebieten WA 1 - 4 sind Abgrabungen in den Vorgärten unzulässig.
  - Dachaufbauten**
    - In den Baugebieten WA 1 - 8 sind Dachaufbauten nur bis zu 50 % der Gebäulänge je Dachseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäulänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen.
  - Abfallbehälter**
    - Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- HINWEISE**
- Baumschutzsatzung**
    - Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.
  - Bodendenkmäler**
    - Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Duisburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten Geldener Str. 3, 46509 Xanten unverzüglich zu informieren (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
  - Grundwasserstand**
    - Der höchste zu erwartende Grundwasserstand beträgt im Plangebiet ca. 25,10m ü. NN. Dies ist bei unterkellerten Gebäuden sowie bei der Planung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Das Regenwasser muss über Mulden oder Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Unterkellerte Gebäude können nur errichtet werden, wenn sie als „weiße Wanne“ bzw. wasserdicht ausgeführt werden. Sofern die Bauwärtigkeiten in eine Phase hoher Grundwasserstände fallen, ist hinsichtlich der Ausschichtungsarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich.

Für die Wiedereinleitung in den Grundwasserleiter bzw. in den städtischen Regenwasserkanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zentrale Versickerungsanlagen sind dort vorzuziehen, wo laut Bodengutachten die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens möglichst hoch sind. Alternativ hierzu sind bodenverbessende Maßnahmen (Austausch von Boden) vorzunehmen.

**4. Bodenschutz**  
 In dem Fall, dass Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelten Bodenschicht oder zur Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht von außerhalb in das Plangebiet gebracht wird, hat dieses Bodenmaterial den Vorsorgewerten gemäß Ziffer 4, Anhang 2 der Bundes-Bodenschutzverordnung, BBodSchV, zu entsprechen. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

**5. Kampfmittel**  
 Das Vorhandensein von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdbearbeit einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Vor Durchführung größerer Bohrungen (z. B. Pfähldringung) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckbohrverfahren) zu erstellen, ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Dem Kampfmittelräumdienst ist ein Bohraplan vor v. g. Arbeiten zur Verfügung zu stellen.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414)
- Baunutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planungsverordnung 1990 (PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 96)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/95; NRW. 2003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 786)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.1989 (GV. NRW. S. 920), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Der Rat der Stadt hat am <u>01.04.04</u> nach § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am <u>20.04.2004</u> nach § 2(1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Duisburg, den <u>30. AUG. 2005</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 	Duisburg, den <u>30. AUG. 2005</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 
Die Beteiligung der Bürger nach § 3(1) BauGB erfolgte am <u>23.04.2004</u>	Der Rat der Stadt hat am <u>14.03.2005</u> nach § 3(2) BauGB diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Duisburg, den <u>30. AUG. 2005</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 	Duisburg, den <u>30. AUG. 2005</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 
Dieser Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung und die aufzuhebenden Bebauungspläne (s. Aufhebungsvermerk) haben nach § 3(2), § 2(4) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom <u>14.03.2005</u> bis <u>13.05.2005</u> , einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde nach § 3(3) BauGB geändert. Die Änderung ist in ..... Farbe in den Bebauungsplan eingetragen.
Duisburg, den <u>30. AUG. 2005</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 	Duisburg, den .....  Der Oberbürgermeister im Auftrag (Siegel)
Der Rat der Stadt hat am <u>26.02.05</u> diesen Bebauungsplan nach § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen und er ist am <u>10.03.2004</u> nach § 10(3) BauGB mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung als im Zimmer <u>Nr. 72</u> des Stadthauses an den Werktagen, montags - freitags, in der Zeit von 8.30 Uhr - 16.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die §§ 44(3,4) und 215(1) BauGB sowie auf § 7(6) der GO NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.	Diese Satzung entspricht dem Beschluß des Rates der Stadt vom <u>16.03.2005</u>
Duisburg, den <u>10. MEZ. 2006</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 	Duisburg, den <u>16.02.2006</u>  Oberbürgermeister 
Der Rat der Stadt hat am ..... nach § 10(1) BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in ..... Farbe sowie die Aufhebungen der Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entgegenstehen (s. Aufhebungsvermerk) als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Duisburg, den .....  Der Oberbürgermeister im Auftrag (Siegel)	Duisburg, den <u>10. MEZ. 2006</u>  Der Oberbürgermeister im Auftrag 
Es wird bescheinigt, daß die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Für die Erarbeitung des Planentwurfes.  planungsbüro b.m. wegmann amr:marose 9 45130 essen fon:0202 77772 fax:0202 77774 bm.wegmann@online.de www.stadtplanung-bmwegmann.de
Stand der Planunterlagen 	In Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement Essen, den 

