



## Planzeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

■ Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)

△ nur Einzelhäuser zulässig    △D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenzen

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

**Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

● Erhaltung Bäume

**Sonstige Planzeichen**

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga, St, Ca Garagen, Stellplätze, Carports

Ga, Ca Garagen, Carports

B Besucherstellplätze

□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Widmung zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger, Rettungsfahrzeuge

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugeländes (§ 16 ff. BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)

SD Satteldach

PD Pultdach

**Sonstige erläuternde Planzeichen**

--- Bestimmung von Winkeln und Abständen

--- vorgesehene Grundstücksaufteilung

--- Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksummen

--- Straßenplanung des Straßenhöhenplanes

## Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 45,33 m über NN und die Traufhöhe 38,00 m über NN nicht überschreiten.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 43,00 m über NN und die Traufhöhe der baulichen Anlagen 36,70 m über NN nicht überschreiten.
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind Stellplätze unterirdisch innerhalb einer Tiefgarage unterzubringen, ansonsten sind Garagen, Carports und Stellplätze oberirdisch nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze oberirdisch nur innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Anlage von Gartenhäusern, Gewächshäusern und Geräteschuppen nicht zulässig.**
- Mindestmaße der Größe der Baugrundstücke i.V.m. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und je Einzelhaus maximal 1 Wohnung je 700 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Für den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Traubereich der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Kastanie im Einmündungsbereich Dorfstraße / An der Bastei ist die Anlage von Lagerflächen und Flächen zur Baustelleneinrichtung nicht zulässig. Zum Schutz des Wurzelbereiches dürfen Baugruben, Abbockungen etc. nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß heranreichen.
  - Private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rostentlage oder Rasengittersteinen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verbaute Materialien, insbesondere Beton, Asphalt und Kunststoff sind nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist ein kleinkroniger Laubbäum (Feldahorn (Acer campestre 'Ezergii') oder Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brossiers')) innerhalb eines 2 x 7 m großen Baumscheibe oder Pflanzbeets zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 16-20 cm zu verwenden. Die Bepflanzung der Baumscheibe bzw. des Pflanzbeets ist mit Bodendeckern (2x verpflanzte Sträucher) der folgenden Arten (Auswahlliste) vorzunehmen:
 

Euonymus albertii	Knechtspendel
Lonicera nitida 'Maigold'	Heckermyrte
Lonicera pilosa	Böschungsmyrte
Potentilla 'Goldkappchen'	Kriechender Fingerringstrauch
Rosa 'Sonnenschein'	Bodendecker-Rose
Spiraea japonica	Zwerg Spierä
Stiefmütterchen 'mauer'	Niedrige Kleeblatts
Symphoricarpos chinensis 'Hennock'	Niedrige Purpurbeere
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind Abgrabungen im Vorgartenbereich der Baugrundstücke nicht zulässig.
  - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung größer gleich 25° auszuführen.

**Hinweise**

- Der Ausbau, die Errichtung und die Höhen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen richten sich nach den Straßenausbauplänen. Für die Straße An der Bastei ist der vorliegende Straßenhöhenplan zu berücksichtigen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird der vorhandene, der Baumschutzsatzung Duisburg unterliegende Baumbestand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig beansprucht. Der erforderliche Ausgleich (31 Bäume) erfolgt durch zweckgebundene Ausgleichszahlungen in Höhe von 250 € je Baum. Der aus landschaftsökologischer Sicht zu erbringende Ausgleich für die beanspruchten Einzelbäume wird vertraglich gesichert.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei dem Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg zu erfragen.
- Regenwasserbeseitigung: Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend dem Vorgehen des § 51 a Landeswassergesetzes NW und auf Grundlage der Ergebnisse der Versicherungsuntersuchung auf den Grundstücken zu versickern.
- Zum Bebauungsplan Nr. 1094 - Serm - wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung anhand von Suchschnitten ohne Befund durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten dennoch 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 NW (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 mitzuteilen.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links von Versorgungsleitungen angepflanzt werden, wenn die vorhandenen Baumschutzplatten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Für die vorhandenen und in ihrer Leitungsführung verbleibenden Versorgungsanlagen sind die Hinweise und Schutzanweisungen der Stadtwerke Duisburg AG zu beachten und einzuhalten.
- Die in der Dorfstraße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes vorhandene Trafostation wird in Abstimmung mit den Stadtwerken versetzt.
- Da die Entsorgungsfahrzeuge die private Stichstraße nicht befahren können, wird im Zuge der Detailplanung eine Sammelstelle für Abfallgefäße am Abhänge als zentrale Stelle für die Restmüll- und DSD-Behälter an der Straße 'An der Bastei' berücksichtigt. Die genaue Lage wird im Zuge der Detailplanung festgelegt und mit den Wirtschaftsbetrieben ADR abgestimmt.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am 11.06.2007 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den 06.06.2007

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Gm*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 06.06.2007

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Gm*

Eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 05.06.2007.

Duisburg, den 06.06.2007

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Gm*

Der Rat der Stadt hat am 17.09.2007 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 06.06.2007

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Gm*

Dieser Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.10.2007 bis 23.11.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 27. Feb. 2008

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2008 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich Änderungen in Farbe Farbe als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 27. Feb. 2008

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 25.02.2008

Duisburg, den 05.03.08

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*S. Kuntz*

Der Rat der Stadt hat am 25.02.08 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 25.03.08 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage 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 liegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Duisburg, den 20.02.2008

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Gm*  
Gruppe

**DUISBURG**  
am Rhein

# Bebauungsplan Nr. 1094 - Serm -

## für einen Bereich zwischen den Straßen An der Bastei und Dorfstraße

Gemarkung Mündelheim  
Flur 16

Maßstab 1: 500

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV NRW S. 615).

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

Duisburg, den 3. Sept. 2007

Amt für Baurecht und Bauberatung  
*Ullrich*

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

Mülheim an der Ruhr, den 30.08.2007

*Kraft*

Dipl.-Ing. Kraft Obv  
Eppinghofer Straße 25  
45468 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 0208 - 459520

Für die Bearbeitung des Planentwurfes.

Moers, den 30.08.2007

Müller, Stadtplanerin S 91244

*Heck*

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR  
Dortmunder Straße 10 - 42699 Moers  
Tel.: 02084 / 7905-0 Fax: 02084 / 7905-10  
Info@lange.de www.lange.de  
USt-IdNr. DE 253223303  
Hilf uns, die Welt ein wenig besser zu machen - Dipl. Ing. Christian LANGE