



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 11 BauNVO

Sondergebiet "Clubhaus"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, i.V.m. §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze
GRZ 0.4 Grundflächenzahl
GFZ 0.8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grünflächen
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
private Grünfläche "Golfplatz"

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

L Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten von Anliegern, Radfahrern, Fußgängern und Versorgungsunternehmen
§9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Straßenbegrenzungslinie

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude
- vorhandene Wirtschafts- und unbewohnte Nebengebäude, Garagen
- geplante bauliche Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das S. in dergebiert wird mit der Zweckbestimmung - Clubhaus festgesetzt.

Im Sondergebiet - Clubhaus - sind ein Clubhausgebäude (Neubau) sowie folgende, überwiegend dem Golfplatz dienende Einrichtungen und Ausstattungen zulässig:

Pflegemaschinenhalle
Gastronomie
Sanitär- und Umkleieräume
Pro-Shop mit Lagerflächen (Sportartikel)
Büroeinheiten
Caddyräume
Hobby- und Fitnessräume
Versorgungsräume

Es ist ausnahmsweise zulässig, im Sondergebiet - Clubhaus - auf den überbaubaren Grundstücksflächen Wohnungen für Aufsichtsberechtigten und Betriebsleiter (z. B. Greenkeeper), sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Golfplatzbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zu errichten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die Eingrünung der Stellplatzfläche entlang der Grenze zum B-Plan Nr. 667 hat durch einen mindesten 2 m breiten, dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen beplanten Gehölzstreifen zu erfolgen.
4. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO
- Innerhalb des Sondergebietes "Clubhaus" (ehemaliger Ardeshof) ist die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen nur auf überbaubaren Grundstücksflächen als Garagen und Stellplätze, die zur Hofanlage oder zu dem Golfplatz zugeordneten Wohneinheiten gehören, zulässig.
5. Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche "Golfplatz" gemäß § 12 BauNVO
- Die Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche "Golfplatz" - wird gem. § 12 BauNVO festgesetzt. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb der Grünflächen nur auf der Fläche für Stellplätze für die private Grünfläche "Golfplatz" zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.
- 6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen begehbare und befahrbare Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserundurchlässig befestigt sein können, wie Wirtschaftsweg, PKW-Stellflächen, Fußwege, dürfen nur luft- und wasserundurchlässig befestigt werden z. B. mit Pflaster oder wassergebundener Decke (Abflussbeiwert > 0,6).
- 6.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hat die Eingrünung entlang der Grenze zum B-Plan Nr. 667 durch einen mindesten 2 m breiten, dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen beplanten Gehölzstreifen zu erfolgen.
- Hinweise**
1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 1. 10.2001 in der jeweils gültigen Fassung.
2. Innerhalb des Vierseithof und in allen dazugehörigen Gebäuden geplanten Erdingriffe sind von Beginn an von archäologischen Seite zu betrachten. Dadurch ist das Risiko zu minimieren, dass der Baubau durch überraschend auftretende Funde beeinträchtigt wird und eine unkontrollierte Zerstörung von durch das DSchG NRW und die Europäische Konvention von La Valletta umfassend geschützten Bodendenkmälern eintritt. Außerhalb der Anlage kann auf eine archäologische Begleitung verzichtet werden. Sollten dennoch außerhalb der Anlage Bodendenkmälern entdeckt oder archäologische Funde angeschnitten werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-3, Amt für Baurecht und Bauberatung, 47049 Duisburg, Tel. 0203/283-5782 oder -2054 oder 4276) zu melden und mindestens drei Werktagen unverändert im Boden zu belassen (DSchG NW §§ 15 und 16).
3. Unter dem Plangebiet geht der Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus" (Runderrlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.08.1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere der Absatz 4.13 - sind zu beachten. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne abzustimmen.
4. Um die Gefährdung bzw. Zerstörung vorhandener Gehölze durch Baumaschineneinsatz während der Bauarbeiten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist zum Schutz und zur Pflege die strikte Einhaltung der DIN 18920 erforderlich.
- Hierzu zählen insbesondere:
- Schutz und Pflege vorhandener Gehölze
1. Einzäunung der Gehölze, um Bodenverdichtungen zu verhindern.
 2. Pflanzausfälle, die evtl. trotzdem auftreten, sind in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten nachzupflanzen (Großgehölze).
 3. Stamm- und Astschäden sind umgehend zu behandeln.
 4. Ablagerungen von Baumaterialien haben ausschließlich auf Flächen, die später überbaut werden, zu erfolgen.
 5. Transportwege sind auf ein Minimum zu begrenzen und nach Abschluss der Arbeiten aufzupflügen, mit Mutterboden aufzufüllen und zu bepflanzen bzw. einzusäen.
5. Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV Die 18. BImSchV gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen. Zu einer Sportanlage i. S. d. 18. BImSchV zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Zur

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2008 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2008 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am.....

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Der Rat der Stadt hat am 27.09.2009 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 955 vom 20.10.2005 ersetzt.

Nutzungsdauer der Sportanlage gehören auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des Zu- und Abgangs. Zur Einhaltung der Grenzwerte hat der Betreiber der Sportanlage/Einrichtung insbesondere die An- und Abfahrtswege sowie die Stellplatzflächen durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Dieser Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.07.2009 bis 23.08.2009 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Der Rat der Stadt hat am 5.7.2010 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in Farbe als Satzung beschlossen.

Duisburg, den
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 5.7.2010.

Duisburg, den 26.10.2010

Im Auftrag
Sauwald

Der Rat der Stadt hat am 5.7.2010 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 30.7.2010 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 112 des Stadthauses Amt 64, Erdstr. 7 an den Werktagen, montags bis freitags, 8 bis 12 Uhr, 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
Der Oberbürgermeister

Im Auftrag
Kline



Bebauungsplan Nr. 955

1. Änderung Golfplatz Röttgersbach

für einen Teilbereich des Golfplatzes Röttgersbach, der Hofanlage "Ardeshof" sowie für westlich und östlich angrenzende Umgebungsflächen

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 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), letzte Änderung vom 28.10.2008 (GVBl. Nr.29 S.644).



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

Duisburg, den 09. Nov. 2010

Im Auftrag
Kline

Amt für Baurecht und Bauberatung

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

Oberhausen, den 12.05.2010

Im Auftrag
Kline

ObVI Dipl.-Ing. Christiane Michel

Dipl.-Ing. Christiane Michel
ObVI best. Vermessungsingenieurin
Möhlener Straße 1 (Wasserturm)
42699 Oberhausen
Tel. 0208/924499-0, Fax 801336

Stand der Planunterlage 23.06.09

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Oberhausen, den 12.05.2010

Im Auftrag
Kline

Dipl. Ing. Christian Weichert, Architekt