

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsdarstellung

	Wohngebäude
	Wirtschafts- oder Nebengebäude z.B. Garage
	Anzahl der Vollgeschosse
	Hausnummer
	Arkaden und Durchfahrten
	Böschung
	Flur
	Flurfläche
	Straßenbegrenzung
	Baum

Festsetzung des Bebauungsplanes
Gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Erstellung des Planzeichens vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) - Planzeichenerklärung 1990 - PlanVO

Begrenzungslinien

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb des Planungsbereiches (z.B. § 1 Abs. 4 u. § 10 Abs. 5 BauVO)
	Stützabgrenzungslinie
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO u. § 23 BauVO)
	Baufinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO u. § 23 BauVO)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO u. § 4 BauVO)
1Wo	Beschreibung der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO u. § 16 u. § 19 BauVO)
0,4	Grundflächenzahl - GFZ - des Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO u. § 16 u. § 19 BauVO)
0,8	Geschossflächenzahl - GFZ - des Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO u. § 16 u. § 20 BauVO)
A	siehe textliche Festsetzungen zu 1.1 - Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zu 4.1 und 4.2 - Festsetzung über die Minderung von Lärmimmissionen
B	siehe textliche Festsetzungen zu 1.2 - Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zu 4.2 - Festsetzung über die Minderung von Lärmimmissionen

Baureihe

	Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO u. § 22 Abs. 2 BauVO)
	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO u. § 22 Abs. 2 BauVO)
	Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO u. § 22 Abs. 2 BauVO)

Ortliche Bauvorschriften

	Wohngebäude als nur Siedlerhäuser zulässig (§ 9 Abs. 4 BauVO u. § 86 BauVO NW - Ortliche Bauvorschriften)
	Wohngebäude als nur Nebengebäude und Siedlerhäuser zulässig (§ 9 Abs. 4 BauVO u. § 86 BauVO NW - Ortliche Bauvorschriften)
	Haupterschließung (§ 9 Abs. 4 BauVO u. § 86 BauVO NW - Ortliche Bauvorschriften)

Erschließungs- und Verkehrsflächen, Grünflächen, sonstige Flächen

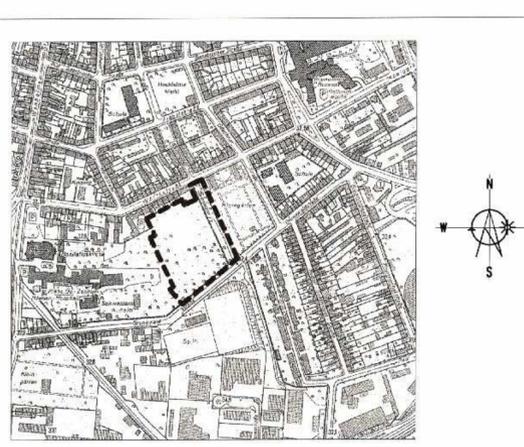
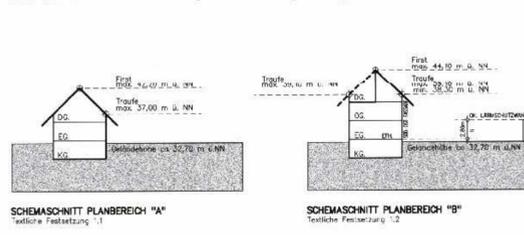
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
	Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
	Mit Geh- und Fahrwegen ausgestatteten Anlagen sowie mit Geh- und Fahrwegen ausgestatteten Vorangangsflächen zu bestehenden privaten Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
	Flächen für Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauVO)
	Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
	Öffentliche Grünfläche mit zusätzlicher Festsetzung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
	Öffentliche Grünfläche mit zusätzlicher Festsetzung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasserentwässerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO u. Verbindung mit § 5 Abs. 1 LWS)

Sonstige Festsetzungen

	Lärmwandsymbol EFL = Erdgeschossdeckenhöhe $F =$ Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO) siehe Erläuterungsskizze. Siehe Beiblatt zum Bebauungsplan mit Gestaltungsfestsetzungen für die Lärmwandsymbol die Ortliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
	Schallschutz - siehe textliche Festsetzungen über die Minderung von Lärmimmissionen 4.1 und 4.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
	Umgrenzung der Flächen, deren Bildung erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, siehe Hinweise 2. Altlasten/Altstandorte und Hinweise 3. Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
	Beweg für die Erhaltung von Erhebungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVO)

ERLÄUTERUNGSSKIZZE

zu 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen und zur Höhenlage der festgesetzten Lärmwandsymbol - Ohne Maßstab

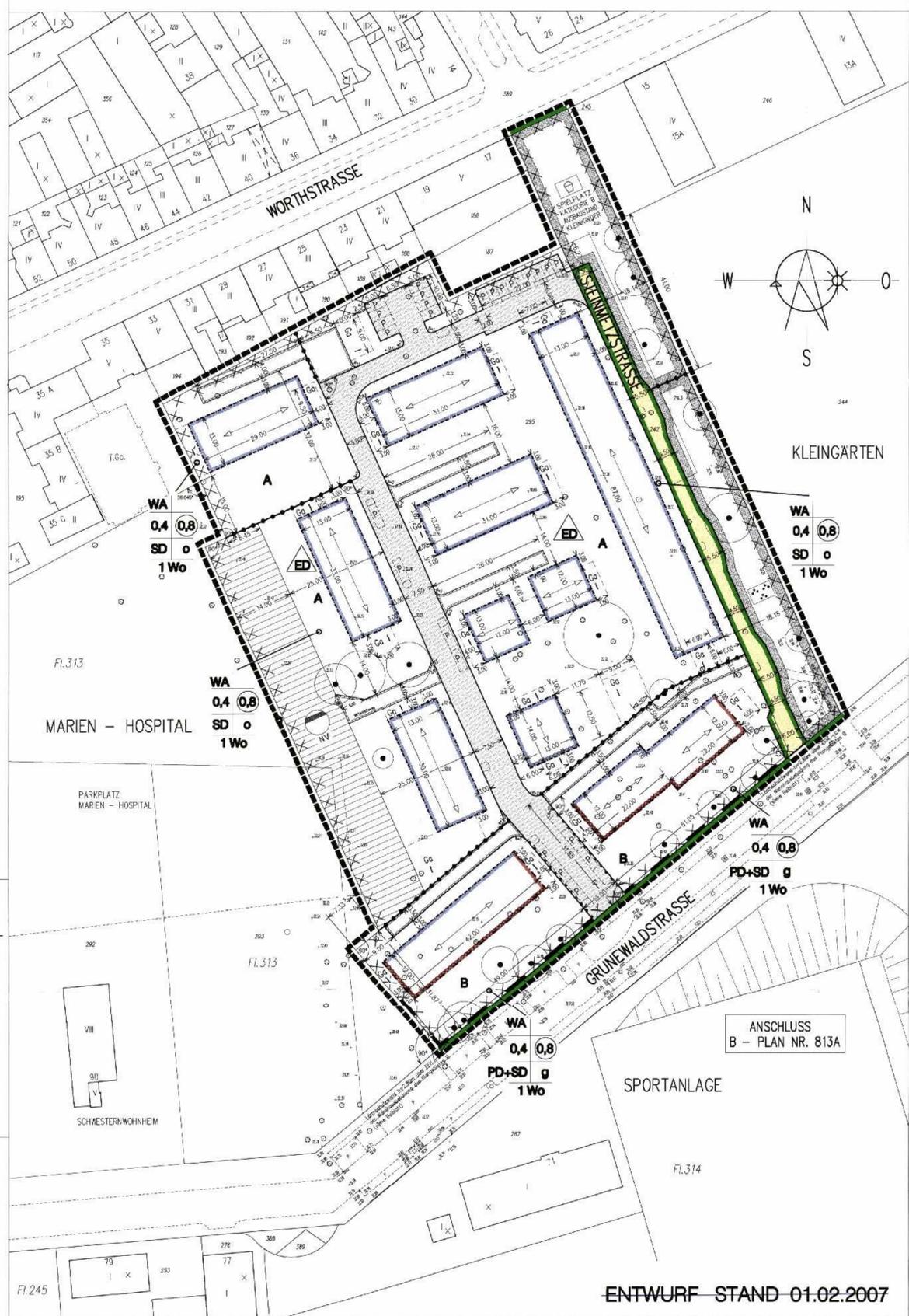


Gemarkung Duisburg
Flur 313
Maßstab 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1051

- HOCHFELD -

Für einen Bereich westlich der Steinmetzstraße zwischen Wörthstraße, Grunewaldstraße und dem Marien - Hospital



Stadt DUISBURG am Rhein

Gemarkung Duisburg
Flur 313
Maßstab 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 3. Mai 2006 (BGBl. I S. 1220) und am 21. Juni 2006 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch die Eingangsvertragsverordnung vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 865) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1983 (BGBl. I S. 468)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Erstellung des Planzeichens (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert am 6. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), am 22. Juli 2003 (GV. NRW. S. 454) am 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 785), am 4. Mai 2004 (GV. NRW. S. 255) und am 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbauten und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
- Innere der mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete darf die Firsthöhe der Wohngebäude nicht mehr als 42,20 m DNN betragen. Die Höhe der Traufe der Wohngebäude darf nicht mehr als 37,00 m DNN betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
 - Innere der mit "B" gekennzeichneten WA-Gebiete darf die Firsthöhe der Wohngebäude nicht mehr als 44,10 m DNN betragen. Die Höhe der Traufe der Wohngebäude darf nicht mehr als 39,10 m DNN betragen. Die Traufhöhe parallel zur Grunewaldstraße (Süd-Ost-Fassade) darf die Höhe von 38,30 m DNN nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante der Außenwand mit der Dachtraufe. (Siehe Erläuterungsskizze zu 1.1 und 1.2)
- Stellplätze, Carports und Garagen**
 - Im Planungsbereich sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen erst zu errichten, dass die Vorankerte der Stellplätze, Carports und Garagen mindestens 8,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Grenzen der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen zurückzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind so anzulegen, dass die Vorankerte der Stellplätze, Carports und Garagen mindestens 8,0 m hinter den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Grenzen der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen zurückzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 LWS)
 - Abwasserbeseitigung**
 - Das auf dem Planungsbereich anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Straßenkanal Steinmetzstraße und Grunewaldstraße anzuleiten.
 - Das auf den privaten Verkehrsflächen und privaten Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gesammelt und zentral über die im Bebauungsplan ausgewiesene Abwasserbeseitigungsanlage (Schnurmulde) abzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 LWS)
 - Das auf den Dachflächen der geplanten Wohnbebauung anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Baugrundstücken nur über Rigolen zu versickern (§ 9 Abs. 1 LWS)
 - Festsetzung über Minderung von Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innere der mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiete sind Öffnungen zu Außenräumen (z.B. zu Offende Fenster, Türen) an den gekennzeichneten Gebäudefronten unzulässig.
 - Innere der mit "B" gekennzeichneten WA-Gebiete sind Öffnungen (z.B. zu Offende Fenster, Türen) zu Außenräumen an den gekennzeichneten Gebäudefronten oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
 - Die Bebauung des mit "A" gekennzeichneten WA-Gebietes ist erst nach Fertigstellung der Innere der mit "B" gekennzeichneten WA-Gebiete ausgewiesene Bebauung zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Für die Innere der WA-Gebiete liegenden Außenfassaden ist eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von mindestens $R_{w,ext}$ von 35 dB zu Außenbauteilen, nach DIN 4109, Tabelle 6, Lärmgegenstand III, einzuhalten.
 - Gründerverbote Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Es sind mindestens 22 Stollbäume der Gehölzliste als Hochstamm SHU 18 bis 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind wie folgt zu verteilen:
 - mindestens 3 Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Steinmetzstraße
 - mindestens 8 Bäume innerhalb der privaten Verkehrsfläche
 - mindestens 11 Bäume im übrigen Planungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplan - Entwurfs beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss wurde am nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Beauftragung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zugleich die Unterrichtung der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß § 23 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GOW NW) fand am 26.02.2004 im Rahmen der öffentlichen Sitzung der Bebauungsplanung statt.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 26.04.2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.03.2007 bis 22.04.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.

Duisburg, den 28. APR. 2007

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am 17.03.2007 nach § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan einstimmig - Änderung - für die Sitzung beschlossen.

Duisburg, den 28. APR. 2007

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Diese Satzung entfällt mit Beschluss des Rates der Stadt von 17.09.2007

Duisburg, den 04.09.2007

Der Rat der Stadt hat am 04.01.07 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB so Satzungen beschlossen und er ist am 26.2.07 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Sitzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 32/23 des Rathauses an der Westring, Montag bis Freitag, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Duisburg, den 28. FEB. 2007

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Anregungen in Farbe geändert worden.

Duisburg, den 28. FEB. 2007

Der Oberbürgermeister im Auftrag

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt -, einem Beiblatt mit Gestaltungsfestsetzungen für die Lärmwandsymbol und einer Begründung.

Duisburg, den 28. FEB. 2007

Der Oberbürgermeister im Auftrag

HINWEISE

- Gestaltungsempfehlungen**
 - Innere der Planungsbereich sind Doppelhäuser und Reihenhäuser nur in einheitlicher Gestaltung in Baufarbe, Farbe, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachdeckung zulässig. Inoffene sind unmittelbar aneinander gebaut sind.
- Altlasten/Altstandorte**

Innere des Planungsbereiches sind bis zu einem Anteil von 10-25 % an Fremdbelastungen von Asche, Schlacke und Brauchschutt aufzuweisen. Analytisch zeigen die untersuchten Oberbodenproben sowohl für die aufgeführten wie auch für die aus gewachsenen Boden bestehenden Teilflächen erhöhte Gehalte an Arsen, Cadmium, Blei und Zink und teilweise wurde eine hohe Belastung durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe ermittelt. Ferner wurde eine hohe Ressourcenverfügbarkeit für Blei sowie eine hohe Pflanzenverfügbarkeit für Cadmium, Blei und Thallium festgestellt. Für den gesamten Planungsbereich ist in Abhängigkeit von dem untersuchten vorhandenen Hintergrundwert und den späteren Planungen ein Bodenaustausch mit Rückverfugung in unterschiedlicher Mächtigkeit und in Abhängigkeit von der Bausatzung (Verhältnis von Aufüllungsanteilen) die Verlegung einer Gipsbarriere erforderlich.

Darüber hinaus werden folgende Anforderungen zusätzlich erforderlich:

Die im GuD des Bors Dr. Strömmer Umweltberatung GmbH vom 22.03.2005 dargestellten Maßnahmen in Kap. 9.1 Handlungsanleitung zur Gefahrenabwehr sind durchzuführen.

Die Bodenarbeiten (Aushub, Rückverfugung, Stoffmanagement) sind gleichzeitig zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenenschutzbehörde anzufordern nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Im Rahmen der geländetechnischen Begleitung ist insbesondere die Umsetzung folgender Punkte durch den Sachverständigen sicherzustellen:

 - Fachgerichtliche Beurteilung der angeforderten Bodenmassen im Hinblick auf schädliche Bodenveränderung und Altlasten.
 - Durchführen von Eingrenzungserkundungen beim Anfahren kontaminierter Bodenmassen, sofern diese im Rahmen des Bodenaustausches nicht ausgeschlossen werden.
 - Bewertung der Kontaminationen im Hinblick auf eine potenzielle Grundwassergefährdung.
 - Begleitung der kontaminierten Bodenmassen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung gemäß KW-ABG in Verbindung mit der Nachw.
 - Separation kontaminierter Bodenmassen gemäß § 4 KW-ABG.
 - Geschützte Beseitigung kontaminierter Bodenmassen (z.B. geschlossener Container oder auf betonierte Fläche unter wasserundurchlässiger Polymembran) gemäß § 10 Abs. 4 KW-ABG.
 - Wand- und Sohlenproben beim Aushub kontaminierter Bodenmassen entnehmender Baugruben.
 - Verhinderung von Schadstoffverleugungen durch Gullyschächte oder Personal.

Der Bereich der Teilfläche 6 ist durch Aushub zu sanieren. Der Sanierungsfortschritt ist durch chemische Analysen zu belegen.

Der Verbleib des abgetragenen Bodensubstrats ist nachzuweisen. Im Rahmen des Baugrubenaustausches ist das ggf. anfallende Auffüllmaterial vom gewachsenen Boden zu separieren.

Die fachgerechte Rückverfugung der künftig unversiegelten Freiflächen mit Boden aus dem Planungsbereich entsprechend der unter Kap. 9.1 beschriebenen Maßnahmen gemäß GuD ist anzuordnen.

Für Rückverfugung der künftig unversiegelten Freiflächen mit Boden außerhalb des Planungsbereiches ist die Einhaltung der Vorsorgeverordnung nach Anhang 2, Abschnitt 4.1 Bodenschicht eine maximale Belastung für Arsen von 10 mg/kg. Der analytische Nachweis ist der Unteren Bodenenschutzbehörde vorzulegen.
- Grundwasser**

Es wird empfohlen, sich ausreichend über die örtlichen Grundwasserhältnisse zu informieren. Grundwasserstände aufgrund langjähriger Messungen erteilt kostenpflichtig Amt 33.3, Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft der Stadt Duisburg. (Anspruchspartner: Frau Suwary Tel. 0203/283-2810)

Bei der Ausübung der Muten und Rigolenversenkung ist darauf zu achten, dass das Niederschlagswasser so zu versickern/abzuleiten ist, dass ein Durchstromen eventuell verbleibender Aufüllungsanteile aufgrund der unter Altlasten/Altstandorte dargelegten Verunreinigung verhindert wird.

Im Anhang zum Planbereich ist eine Berücksichtigung des Grundwassers durch Mineralisierungsmaßstab festgesetzt worden.
- Bodenschätze**

Sollten bei Erdarbeiten archaische Bodenschätze (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc.) und -beunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern etc.) oder Zeugnisse brennlichen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Duisburg, 62-36 Amt für Baurecht und Bauberatung - Untere Denkmalbehörde Tel.: 0203/283-9766 oder -4278 Fax: 0203/283-4318) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Galesmer Str. 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776250, Fax: 02801/778293 anzuzeigen.

Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG NW mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Baumenschutz**

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Duisburg - Baumschutzsatzung - vom 01.10.2001 in der jeweils geltenden Fassung.
- GEHÖZLLISTE**

Qualität: Hochstamm Sol. 30v. m. B. SHU 18-20 cm

Schilfröhlein (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre) und
Acer carpatese (Bjrk)
Hänbuche (Carpinus betulus)
Kiefer (Pinus sylvestris)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata) und
Tilia cordata "Grenespitze"

BEBAUUNGSPLAN NR. 1051 - HOCHFELD -
ENTWURF - STAND 01.02.2007