

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 a) Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der WA 1- bis WA 3-Gebiete sind neben den nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen lediglich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 b) Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Wohnung festgesetzt. In Einzelhäusern ist eine zweite Wohnung ausnahmsweise zulässig.

2. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports sind im WA 1- u. WA 3- Gebiet in einem Abstand von mindestens 5 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und im WA 2- Gebiet in einem Abstand von mind. 7 m von der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche zu errichten.

3. Nebenanlagen
 a) Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit sie dem Nutzungszweck des WA- Gebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 10 m² sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
 b) Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.
 c) Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedigungen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen nicht zulässig.
 d) An den Nachbargrenzen sind nur durchsichtige Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 e) Stellflächen für Abfallbehälter sind in den Vorgärten zulässig und sind einzugraben.
 f) An der angebauten Grundstücksgrenze sind Sichtschutzblenden oder Sichtschutzwäuren bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von max. 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger zu belasten. Die Höhenlage der privaten Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Öffentliche Grünfläche/ Pflanz- und Erhaltungsgebiete
 a) Die im WA 1- und WA 2- Gebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 b) Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) ausgewiesenen Fläche sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzstreifen ist durch Anpflanzungen gemäß Pflanzliste und entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerechnen Begleitplanes vom 25.11.2010 weiterzuentwickeln.
 c) Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) ausgewiesene Fläche ist gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Sträucher und Laubbäume gemäß Gehölztabelle
 - Pflanzqualität der Laubbäume: Heister 2x verpflanzt, Stammumfang 16/ 18 cm
 - Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m
 - Unterpflanzung mit Bodendeckern gemäß Gehölztabelle
 d) Die gemäß § 9 (1) Nr. 24 festgesetzte Fläche für den Lärmschutzwall ist mit einer mehrreihigen Hecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Sträucher und Laubbäume gemäß Gehölztabelle
 - Pflanzqualität der Sträucher: mindestens 2- 3 x verpflanzt, Höhe 50- 80 cm
 - Pflanzschema: es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu pflanzen
 - Pflanzverband: 1 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m, die Laubbäume sind als Heister maximal 1 mal pro Pflanzschema einzuzuführen.
 - Pflanzqualität der Laubbäume: Heister 2x verpflanzt, Stammumfang 16/ 18 cm, Pflanzung nur auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite des Lärmschutzwalles.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Verkehrslärm
 Zum Schutz vor Schallemissionen aus Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Innere von Gebäuden" erforderlich. An den Fassaden werden folgende Lärmpegelbereiche im Sinne der DIN 4109 gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:
 - Für die WA- Gebiete wird der Lärmpegelbereich II als Mindestanforderung festgesetzt.
 - Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV zuzuordnen sind, sind in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.
6.2 Freizeitlärm
 Zum Schutz vor Schallemissionen aus Freizeitlärm wird gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt:
 - Das Niveau der Spiel- und Freizeitanlage wird mit 33,7 m MNN festgesetzt.
 - Die Errichtung einer Lärmschutzwand/- wandkombination auf der gemäß § 9 (1) Nr. 24 festgesetzten Fläche. Die Oberkante der Wand/- wandkombination wird mit 37,7 m MNN festgesetzt. Die Lage der Krone ergibt sich aus der Planzeichnung und wird mit den Messpunkten M1- M2- M3- M4 definiert.
 - Im WA 2- Gebiet sind an der in der Planzeichnung mit den Messpunkten M5- M6 gekennzeichneten Fassade Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafbereiche oberhalb eines Niveaus von 39,5 m MNN nicht zulässig.
 - Im WA 3- Gebiet sind an der in der Planzeichnung mit den Messpunkten M7- M8 gekennzeichneten Fassade Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafbereiche oberhalb eines Niveaus von 40,0 m MNN nicht zulässig.
 - Die Nutzung der Spiel- u. Freizeitanlage ist auf den Zeitraum werktags von 8:00 bis 20:00 Uhr sowie sonntags und feiertags von 9:00 bis 19:00 Uhr und 15:00 bis 20:00 Uhr zu beschränken.

6.3 Luftschadstoffe
 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 Buchstabe a) BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor stark luftverunreinigenden Stoffen als Energieträger zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung feste und flüssige fossile Brennstoffe wie Kohle, Torf und Heizöl sowie Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 3a- 5 und 6 - 8 erste Bundes- Immissionschutzverordnung (1. BImSchV) nicht verwendet werden dürfen. Zulässig sind nur regenerative Energieträger wie Sonnenenergie, Biomethan und Holzpellets im Sinne von § 3 (1) Nr. 5a der 1. BImSchV sowie Gase der öffentlichen Gasversorgung, Flüssiggas und Brennstoffe im Sinne von § 3 (1) Nr. 11 - 13 1. BImSchV.

7. Niederschlagswasserbeseitigung
 Für die WA 1- bis WA 3- Gebiete wird die Versicherung von Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Hofflächen auf dem eigenen Grundstück gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz (LWG) festgesetzt.

8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
 a) Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.
 b) Die Hauptmaterialien der Fassaden und Dacheindeckungen baulich miteinander verbundener Gebäude sind aufeinander abzustimmen.
 c) Die Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
 d) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

a) Für unterirdische bauliche Anlagen, wie z.B. Kellergeschosse, wird eine wasserdruckhaltende Bauwerksabdichtung empfohlen.
 b) Sollten bei Bodenarbeiten archaische Bodenfunde, wie Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen etc. und archaische Bodenprofile, wie Verfärbungen des Bodens, Mauern etc. oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten, sind diese Entdeckungen gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen (DSchG NW) unverzüglich der Stadt Duisburg, Untere Denkmalbehörde, Friedrich- Wilhelm- Str. 96, 47051 Duisburg oder der Rheinischen Lot für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Geldernstraße 3, 46599 Xanten, anzuzeigen. Das Bodendenkmal ist nach dem Eingang der Anzeige bei der Behörde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
 c) Werden bei Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 d) Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdstoffanteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Sollten sich bei Tierbaubearbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg, Untere Bodenschutzbehörde, Friedrich- Wilhelm- Straße 96, 47051 Duisburg, entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
 e) Auf den im gesamten Stadtgebiet geltenden Luftreinhaltplan in der jeweils geltenden Fassung wird gemäß § 5 (6) BauGB hingewiesen.
 f) Für den Schutz des Baumbestandes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 06.08.2001 in der jeweils geltenden Fassung.
 g) Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 487- Buchholz vom 22.09.1995 ersetzt.
 h) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1121- Buchholz befindet sich innerhalb des berechneten Erlaubnisfeldes "Ruh" der Winterhall Holding GmbH.

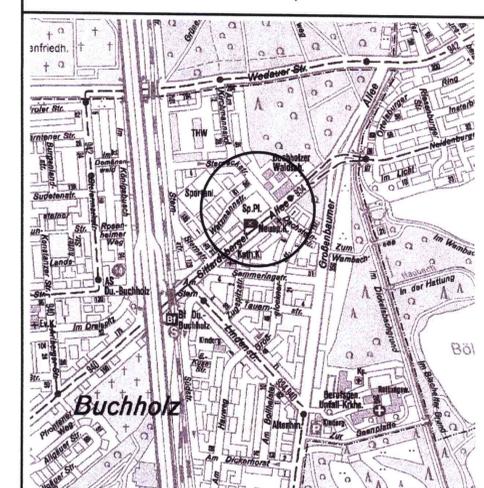
DUISBURG
 am Rhein

Gemarkung: Huckingen
 Flur : 20
 Maßstab 1: 500

Der Rat der Stadt hat am 16.06.2008 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplan- Entwurfes beschlossen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2008 gemäß § 1 (1) Baugesetzbuch erteilt und ist bekannt.
Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.
Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 17.12.2009	Der Rat der Stadt hat am 17.12.2009 nach § 3 (1) Satz 2 Baugesetzbuch beschlossen, eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 Baugesetzbuch nicht durchzuführen.
Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	Duisburg, den Der Oberbürgermeister In Auftrag (Siegel)
Der Rat der Stadt hat am 28.03.2011 nach § 1 (2) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan- Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan- Entwurf und die Begründung mit Umweltbericht haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom 28.03.2011 bis 27.05.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.
Dieser Plan ist auf Grund von Änderungen in Farb geändert worden.	Der Rat der Stadt hat am 17.10.2011 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in Farbe als Satzung beschlossen.
Duisburg, den Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	Duisburg, den 08.11.2011 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.
Ant. für Stadtentwicklung und Projektmanagement	Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.
Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt von 14.02.2012	Der Bebauungsplan besteht aus - einem Plan - Umweltbericht und einer Begründung mit Umweltbericht. Die Zusammenhänge sind auf den einzelnen Teilen benannt.
Duisburg, den 14.02.2012 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	Duisburg, den 13.02.2012 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.
Ant. für Stadtentwicklung und Projektmanagement	Ant. für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Für die Erarbeitung des Planentwurfes	Es wird becheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichen Ortsbestimmungen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planungsgrenzen einsehbar sind.
Erkath, den 27.02.2012 180 Ingenieurbüro Schödel Hans- Sacher- Weg 7 40699 Erkrath	Hilfen, den 14.02.2012 Dipl.- Ing. Rolf Jäger Örtlich bestellter Vermessungsingenieur Hans- Sacher- Weg 3 40721 Hilfen Tel.: 0203 / 4602 Fax 0203 / 4784 Stand der Planunterlage 02.02.2010
Der Rat der Stadt hat am 17.10.2011 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und ist am 17.10.2011 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Art. 81, Erkrath, 7 Zimmer 2 u. 3 an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die §§ 11 (3,4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 17 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	
Duisburg, den 01.03.2012 Der Oberbürgermeister In Auftrag J. Z.	

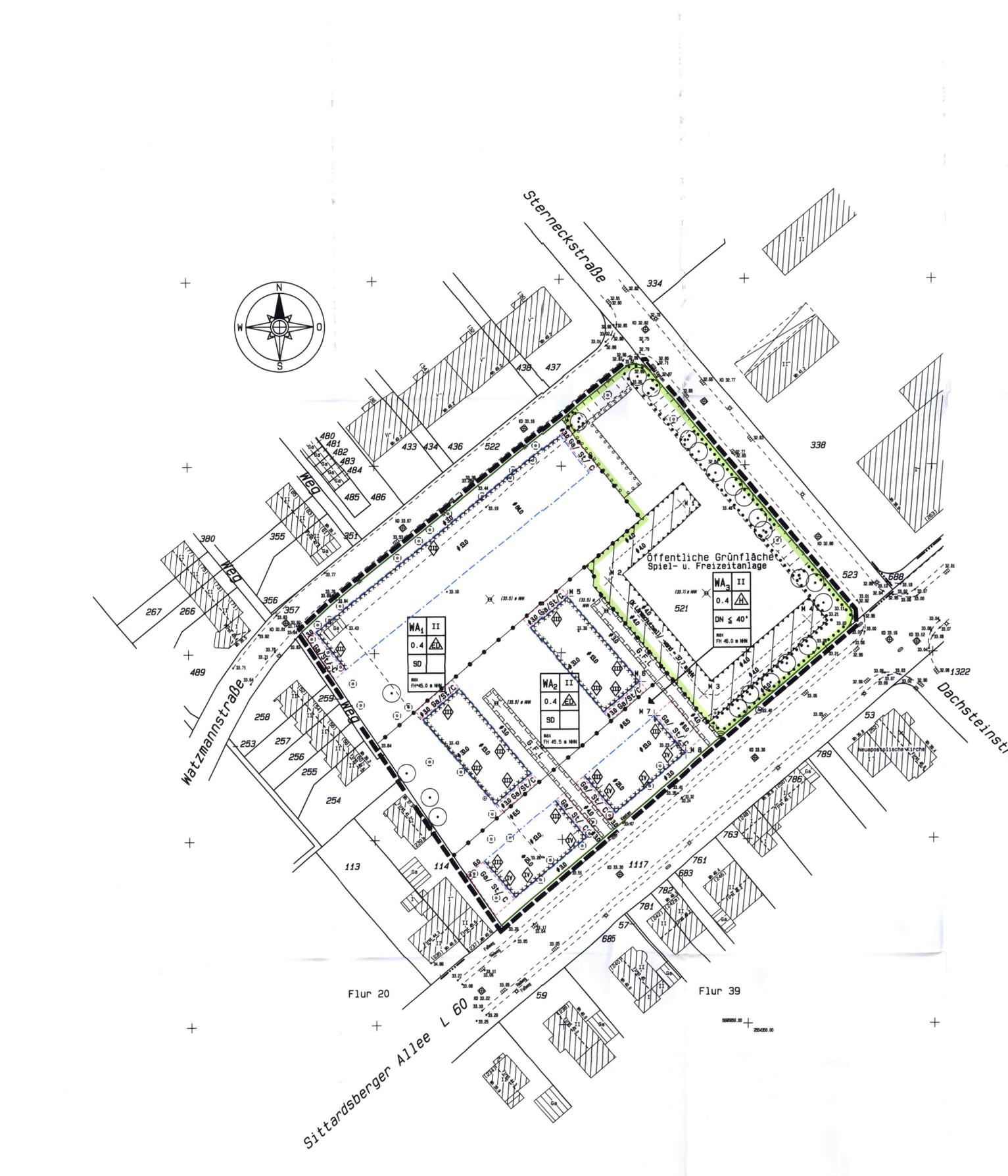
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. II, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. II, 2065). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 126), zuletzt geändert durch Artikel 3 des vom 22.04.1993 (BGBl. I, 406). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990- Planz 90) vom 19.12.1990 (BGBl. II, 56). Baurecht für das Land Nordrhein- Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NW S. 863, 976). Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN- Normen, DVG- Richtlinien oder Richtlinien anderer Art - können diese beim Rat für Stadtentwicklung und Projektmanagement (Ant. 47051 Duisburg, Erkrathstraße 7, Zimmer 2 und 3, an den Werktagen montags bis freitags in der Zeit von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr eingesehen werden.
--

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 1121 - Buchholz - „Sportplatz Watzmannstraße“

für einen Bereich zwischen Watzmannstraße, Sternneckstraße, Sittardsberger Allee und der östlichen Grundstücksgrenze der Häuser Watzmannstraße 52- 60 und Sittardsberger Allee 237- 239



Zeichnerische Festsetzungen

BESTAND	SONSTIGE PLANZEICHEN
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurstücksgrenze Flurstücksgrenze Vorhandene Bäume Hydrant Anschlagskante Kasten Höhe (Bezugsniveau Normhöhe Null MNN) ÖH Oberkante Erdgeschoss WH Wandhöhe 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB) St Stellplätze Ga Garagen Ca Carport Mit Geh- u. Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungssträger zu belastende Flächen G Gehrecht zugunsten der Anlieger II Leitungsrecht zugunsten der Anlieger III Leitungsrecht zugunsten der Ver- u. Entsorger Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 11 Abs. 4 iSd Abs. 5 BauVO) Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. § 11 Abs. 1 BauGB) Fassaden mit Bindungen zum Schutz vor § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzwand III Lärmschutzwand IV

Zeichnerische Festsetzungen

MAßS DER BAULICHEN NUTZUNG	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR
<ul style="list-style-type: none"> als Höchstmaß TH Traufhöhe in m MNN FI Firsthöhe in m MNN II Zahl der Vollgeschosse O,4 (GRZ) Grundflächenzahl M Messpunkt 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen mit Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB zu erhaltenen Baum Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke auf dem Lärmschutzwall gemäß § 9 (1) Nr. 24 Buchstabe a) BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUBEGRENZUNGEN	GRÜNFLÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Baugrenze Straßenbegrenzungslinie 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Spiel- und Freizeitanlage
VERKEHRSLÄCHEN	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
<ul style="list-style-type: none"> nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> DN Dachneigung SD Satteldach

Pflanzliste

a) Gehölztabelle: Einheimische Laubgehölze

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Eisbäume (Sorbus torminalis)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Mehlbirne (Sorbus aria)
- Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Hassel (Corylus avellana)
- Hunds- Rose (Rosa canina)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingriffel Weidorn (Crataegus monogyna)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

b) Gehölztabelle: Bodendecker

- Spielerstrauch (Spirea bumalda in Sorten)
- Mahonie (Mahonia in Sorten)
- Zierquirl (Chaenomeles in Sorten)
- Deutzia (Deutzia in Sorten)
- Berberitze (Berberis vulgaris)