

Textliche Festsetzungen:

1. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) 24 Bundesbaugesetz (BBauG):

An der Moerser Straße und Friedrichstraße ist der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3, an der Paßstraße und teilweise der Gartenstraße der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Für die Schlafzimmer und Kinderzimmer sind Schalldämmlüfter entsprechend der Schallschutzklasse der Fenster einzubauen.

2. Festsetzungen gemäß § 9 (2) BBauG:

- a. Bei allen Häusern ist eine Anhebung des Erdgeschoßfußbodens bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- b. Die Tiefgaragen dürfen mit der Oberkante ihrer Auffüllung nicht über dem Geländeniveau legen.
- c. Bei den Nebenanlagen sind die Traufhöhen auf 2,20 m begrenzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- a. Nebenanlagen nach § 14 (I) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Weitere Nebenanlagen nach § 14 (I) BauNVO sind in den Gebieten mit alter Bebauung (Baugebiete ohne Festsetzung von Rächen für Nebenanlagen) zulässig, wenn sie eine Grundfläche von insgesamt 12 qm (die Einzelgröße nicht mehr als 6 qm) je Grundstück nicht überschreiten.

- b. § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.
- c. Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können darüber hinaus notwendige Stellplätze und Garagen zugelassen werden, sofern dies gemäß § 47 Bauordnung NW und der hierzu ergangenen Richtlinien begründet ist.

- d. Die zulässige Geschossfläche ist im Bereich dieses Bebauungsplanes um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gemäß § 21 a (5) der BauNVO zu erhöhen.
- e. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- f. In den Mischgebieten sind Erotikfachgeschäfte als Unterart von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- g. In den Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einschließlich der Wohnungsprostitution gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

4. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BBauG:

Die Umfassungswände der vorhandenen oberirdischen Garage sowie freistehende Giebel sind mit Pflanzen (Sträucher und kletternde Gehölze) zu bestücken.

Aufhebungsvermerk:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Hierbei handelt es sich um folgende Pläne:

- 1) Fluchtlinienplan für die Moerser Straße, Karlstraße und Schulstraße vom 05. 12.1899 (teilweise).
- 2) Fluchtlinienplan (Nr. 25 I) für die Ecke Moerser Straße/Friedrichstraße vom 01.10. 1908 (teilweise).
- 3) Fluchtlinienplan (Nr. 17) für die Karlstraße vom 09.09.1913 (teilweise).
- 4) Fluchtlinienplan (Nr. 133) für die Schulstraße, Gartenstraße, Karlstraße, Friedrichstraße und Moerser Straße vom 09.03.1951 (gänzlich).
- 5) Bebauungsplan Nr. 4 - Homberg - "Am Rathausmarkt" vom 16.08.1967 (teilweise).

Örtliche Bauvorschriften:

Gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- I. Für die Bereiche der neu zu bebauenden Flächen

1. Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 43%.

Als Dacheindeckung dürfen nur schwarze oder dunkelgraue Dachsteine verwendet werden.

Giebelstellige Dachgauben sind nur zulässig, wenn ein Abstand von 1,0 m zwischen Gauben nicht unterschritten wird, die Gaube nicht mehr als 2,0 m breit ist, vom freistehenden Giebel mindestens ein Abstand von 0,50 m bleibt und vom First ein Mindestabstand von 2,0 m - gemessen in der Senkrechten.

Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte bis zu einer Breite von 4,0 m sind zulässig, wenn die Dachflächen rechts und links des Einschnittes mindestens 2,0 m betragen. Die Summe der Einzelbreiten der Dacheinschnitte darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.

2. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind in rotem Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Teilflächen aus Putz sind zulässig.

3. Private Freiflächen

Hauszugänge sind mit kleinformatigen Platten, Pflastersteinen oder ähnlichen Materialien zu befestigen.

Als Einfriedigung im Vorgartenbereich sind nur Mauern (Material wie Hauptgebäude) bis zu einer Höhe von 0,90 m über der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Als Einfriedigung im rückwärtigen Bereich sind Hecken oder Hecken mit "innenliegendem" Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,6 m, in Teilbereichen auch Mauern (Material wie Hauptgebäude) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Trennwände im Terrassenbereich dürfen bis zu einem Abstand von 4,0 m von der Hauswand in Mauerwerk (Material wie Hauptgebäude) und einer Höhe bis zu 2,0 m ausgeführt werden.

Müllbehälter sind so anzuordnen und durch Hecken oder sonstige Bepflanzungen so abzuschirmen, dass das äußere Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen nur wie folgt gebaut werden:

- Holzkonstruktion (Ausfachung mit roten Ziegelsteinen oder mit Holz)
- Zeltdächer mit 45° Dachneigung
- Dacheindeckung mit naturroten Ziegeln
- Sämtliche Holzteile mit farbigem Anstrich (Blautöne).

Feuerstätten und Schornsteine sind in Nebenanlagen nicht zulässig. Für Wintergärten, Gartenlauben und überdachte Freisitze gelten die o. a. Bestimmungen sinngemäß.

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen)

dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der statt der Leistung, sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen.

II. Für den Bereich der bebauten Flächen (Altbebauung)

1. Dächer

Zulässig sind nur geneigte Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) mit mindestens 30° Dachneigung.

Als Dacheindeckung sind nur dunkelgraue oder rote Dachziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Einzelne Dachgauben von jeweils max. 1,50 m Breite sind zulässig, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m zwischen den Gauben nicht unterschritten wird, vom freistehenden Giebel ein Abstand von mind. 1,50 m bleibt und vom First ein Mindestabstand von 1,50 m - gemessen in der Senkrechten -. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.

2. Außenwände

Die Außenwände dürfen nur verklankert (rote bzw. braune Ziegelsteine) oder verputzt werden.

3. Private Freiflächen

Als Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich sind Hecken oder Hecken mit innenliegendem Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,6 m, in Teilbereichen auch Mauern (Ausführung wie Hauptgebäude) bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen den Hauptgebäuden in Konstruktion, Form und Material entsprechen. Feuerstätten und Schornsteine sind in Nebenanlagen nicht zulässig.

Für Wintergärten, Gartenlauben und überdachte Freisitze gelten die o.a. Bestimmungen sinngemäß.

Hinweis

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Duisburg vom 09.März.1977 in der jeweils geltenden Fassung.