



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO1-2** Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
- 0,8** = max. zulässige Grundfläche gem. § 16 BauNVO
- 2,4** = max. zulässige Geschossfläche gem. § 16 BauNVO
- 10** Baumaßenzahl
- VII** = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- OK** = Oberkante
- OK max. 56,50 m ü. NN** = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhenort gem. § 16 BauNVO
- OK 46,00 bis 57,00 m ü. NN** = Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhenort

Bauweise, Baufüllen, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Baufüllung gem. § 23 (2) BauNVO

Offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

Verkehrsfahrflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich für Ein- und Ausfahrten ausschließlich über 'rechts rein - rechts raus' - Regelung

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

F+R Fuß- und Radweg - Brücke über Koloniestraße

Fußgängerbereich - Brücke über A 59

Verkehrsin

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Parkanlage

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt - Bahnhofsuffüge

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Tiefgarage

mit Geh- und Fahrschutz zugunsten der Anlieger des Hauptbahnhofs und der Feuerweh zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerweh zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete (LPB)

Straßenhöhe im Endausbau als Hinweis

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 1 (4) BauGB

Bereiche innerhalb der überbaubaren Flächen in denen in der EG-Zone Einzelhandlung zulässig ist

Bemalung von Abständen

Planstraße B und C - Abgrenzung des Bereichs für max. drei Überbrückungen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO1-Gebiet „Dienstleistungs- und Büropark“

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird das Sondergebiet SO-1 mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Büropark“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Büro-, Labor- und Verwaltungsgeläube,
- Dienstleistungsunternehmen mit kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Angeboten,
- Gastronomiebetriebe und Hotels,
- Tiefgaragen und Parkhäuser zur Stellplatzversorgung des Baugeländes,
- Einzelhandelsbetriebe mit unten angegebenen Sortimenten ausschließlich in der Erdgeschosszone innerhalb der gesondert gekennzeichneten Zonen.

Ausnahme zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sortimentstabelle

Sortimentsliste	Betriebsart	Verkaufsfäche
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	Fachgeschäfte	300 m²
Nahrungsmittel	Lebensmittelmärkte	800 m²
	Betriebe des Lebensmittelhandwerks	300 m²
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Fachgeschäfte	100 m²
Zahnmedizinische Zahnärztl.	Apotheken	100 m²
Pharmazeutische Artikel	Apotheken	100 m²
Schnittblumen	Fachgeschäfte	50 m²
Zentrenrelevante Kernsortimente		
Bekleidung	Spezialgeschäft/Lebensfachmarkt	1.200 m²
Bücher	Fachgeschäfte	250 m²
Elektronik/Leuchten/Haushaltsgeräte/Neue Medien/Unterhaltungselektronik	Fachgeschäfte	1.000 m²
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	Fachgeschäfte	100 m²
Schuhe, Lederwaren	Fachgeschäfte	600 m²
Sportartikel/Fitness/Camping	Fachgeschäfte	400 m²
Lebens/Schnack	Fachgeschäfte	200 m²
Gesamt-Verkaufsfäche maximal		1.300 m²

1.2 SO2-Gebiet „Parkhaus“

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird das Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet SO-2 dient der Unterbringung von ober- / unterirdischen Parkplätzen im Parkhaus.

Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt - Bahnhofsuffüge

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Tiefgarage

mit Geh- und Fahrschutz zugunsten der Anlieger des Hauptbahnhofs und der Feuerweh zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der zuständigen Versorgungsträger und der Feuerweh zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebiete (LPB)

Straßenhöhe im Endausbau als Hinweis

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 1 (4) BauGB

Bereiche innerhalb der überbaubaren Flächen in denen in der EG-Zone Einzelhandlung zulässig ist

Bemalung von Abständen

Planstraße B und C - Abgrenzung des Bereichs für max. drei Überbrückungen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

Böschung

Baumbestand

110 KV-Bahnstromleitung 0497 Duisburg - Kirchellen

Bestandsübernahme

Gebäude

Durchfahrt, Arkaden