

# PLANZEICHNERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts vom 30. Juli 1981

Bestandsdarstellung	Art und Maß der baulichen Nutzung	Begrenzungslinien	Verkehrsflächen, Grünflächen und übrige Flächen	Sonstige Festsetzungen	Kennzeichnungen	Nachrichtliche Übernahmen	Vermerke
<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Gebäude</li> <li>Wohngebäude</li> <li>Wirtschafts- und Industriegebäude</li> <li>Gebäude mit Angabe der Geschözahl</li> <li>Arkaden</li> <li>Schlackenhalde</li> <li>Weitere Signaturen siehe Din 18702 und Katastervorschriften</li> <li>Alle Höhenlage ü. N.N. z. B. 30,17</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbahngleisachse</li> <li>Bordstein</li> <li>Kanalschacht</li> <li>Baum</li> <li>Büsching</li> <li>Grenzen</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Straßenbegrenzungs- und Baulinie</li> <li>Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze</li> <li>Baulinie</li> <li>Baugrenze</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Stellplätze</li> <li>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Duisburg und der Anlagen zu belastende Fläche</li> <li>Lärmschutzwall</li> <li>Offene Bauweise</li> <li>Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses</li> <li>Ein- und Ausfahr- zur Unterhaltung des Wasserlaufes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Stellplätze</li> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Öffentliche Parkflächen</li> <li>Öffentliche und Private Grünflächen</li> <li>Flächen für die Forstwirtschaft</li> <li>Flächen für die Landwirtschaft</li> <li>Versorgungsflächen</li> <li>Flächen für Gemeinschaftsanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterirdische Leitungen mit Schutzstreifen (siehe Hinweis)</li> <li>Grenze des Planfeststellungsverfahrens</li> <li>Enscherschneidweg A42 (Bundesverkehrswegegesetz)</li> <li>Anbauverbotszone</li> <li>Anbaubeschränkungszone</li> <li>Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 14</li> <li>Alle Enscherscher Gewässer II. Ordnung</li> <li>Der Geltungsbereich dieses Planes liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Städtebauförderungsgesetz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuer Bordstein</li> <li>Zone der Richtfunkverbindung</li> <li>Geschlossener Kanal</li> <li>Gewässer II. Ordnung</li> <li>Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die bei Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden (Städtebauförderungsgesetz)</li> <li>Fläche der ehemaligen Abgrabung</li> <li>Grenze der Verbandsgrünfläche</li> </ul>	

### Textliche Festsetzungen

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

- a) Im GE-Gebiet zwischen Rad- und Fußweg, Theodor-Heuss-Straße, Berliner Straße und Oberhauser Allee ist in der im Plan dargestellten 25 m breiten Zone entlang der Theodor-Heuss-Straße gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (BauNVO) nur die Errichtung der nach § Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Außerdem sind in dieser Zone die in § Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen zur Aufsicht- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.
- b) Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 200 m breiten Zone - Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost - darf die Gebäudehöhe (einschl. Aufbauten, Antennen usw.) 70,00 m über NN nicht überschreiten.

### Ausnahmen:

- a) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf im GE-Gebiet ausnahmsweise um 3 Geschosse bis auf max. 5 Geschosse überschritten werden, wenn auf dem Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,8 und Geschöflächenzahl von 1,6 eingehalten wird.
- b) Im GE-Gebiet darf abweichend von der im Plan festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise an einer der seitlichen Nachbargrenzen angebaut werden, wenn diese Bauweise aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Es muß gesichert sein, daß der Nachbar an die entstehende Brandwand anbaut. Andernfalls muß der Nachbar bereit sein, an der Grenze einen doppelten Bauwuch einzuhalten. In diesem Falle muß die Brandwand gestaltet werden.

### Ortliche Bauvorschriften gemäß § 403 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31.10.1985

- a) Soweit entlang der öffentlichen Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, dürfen Einfriedigungen in der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.
- b) Im GE-Gebiet dürfen Einfriedigungen entlang oder hinter den Baugrenzen nur in einer Höhe von 2,20 m als Mauern aus unverputzten Ziegelsteinen, Mischbeton- oder Betonfertigteilen errichtet werden. Sofern Lagerplätze von der Straße sichtbar gelegen werden sollen, ist die Errichtung einer Einfriedigungsmauer zwingend.
- c) Im GE-Gebiet sind andere Einfriedigungen als Mauern ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch ausreichend dichte und hohe Bepflanzung zur Straße hin abgesichert werden.
- d) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im GE-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.  
Hierunter fallen nicht Werbeanlagen an der Straße der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.
- e) Die Flächen für Stellplätze sollen innerhalb der befestigten Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

### Hinweis:

- a) Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg vom 9. März 1977 in der jeweils geltenden Fassung.
- b) Die bei Bodenbewegungen auftretenden archaischen Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 unmittelbar dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden.
- c) Innerhalb der Schutzstreifen der Versorgungsleitungen besteht ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot sowie das Verbot der Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern.
- d) Die Straßennachse (Achse 10) der Berliner Straße ist durch Koordinaten festgelegt. Ausbau und Entwässerung richten sich nach den Straßenausbauplänen.

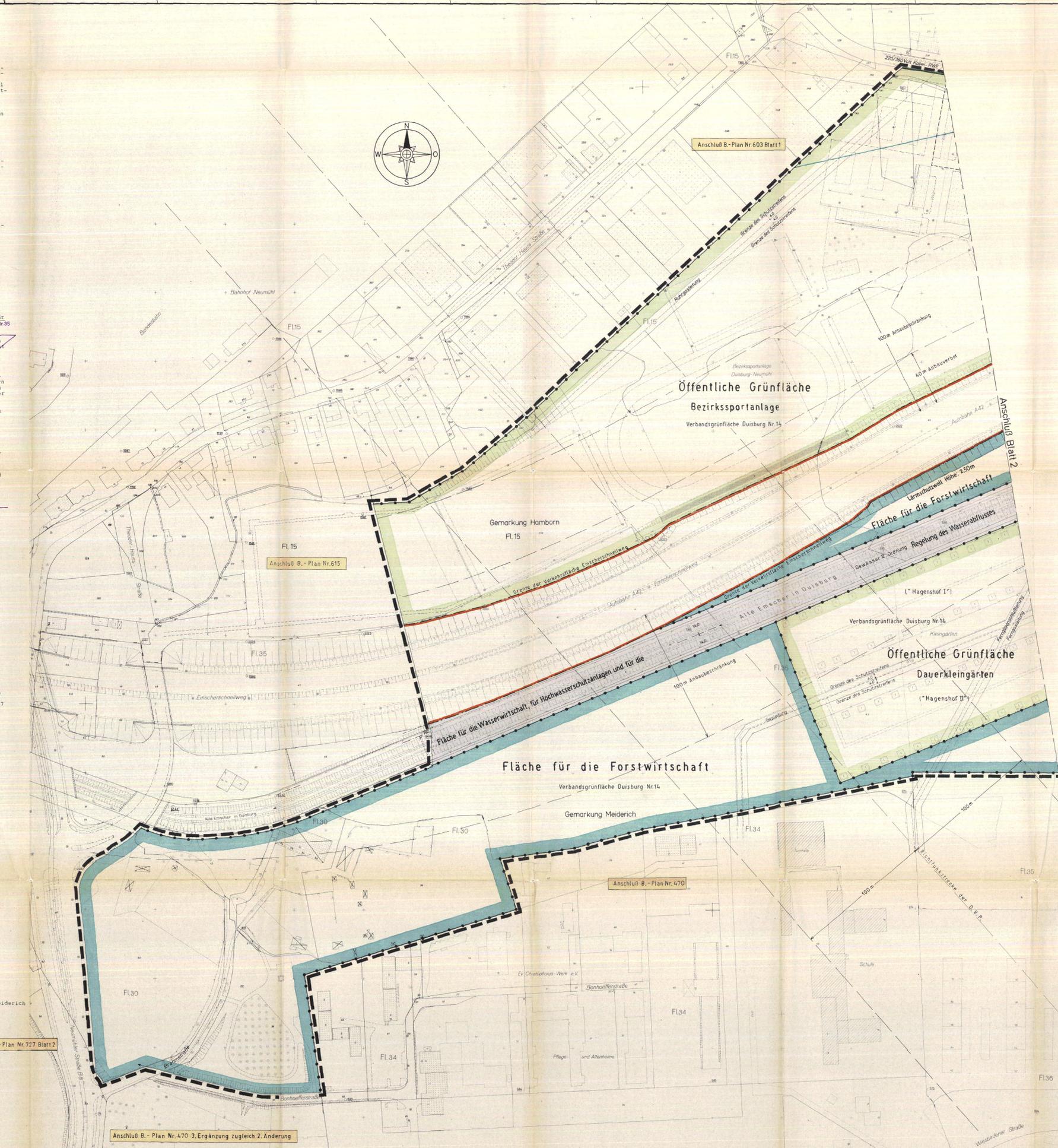
### Aufhebungsvermerk

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

- a) die Fluchtlinienpläne
  - Nr. F 235 der Stalbergstraße und Oberhauser Allee vom 22. 6. 1908 (gänzlich)
  - Nr. F 206 der Oberhauser Allee vom 5. 8. 1918 (gänzlich)
  - Nr. F 310 der Verbandsgrünfläche und der Stal-312 bergstraße vom 5. 7. 1929 (gänzlich)
- b) die Bebauungspläne
  - Nr. 603 - Neumühl - für den Bereich beiderseits der Wilmsstraße und der Hinkelkreuzstraße bis zur Bundesbahn vom 10. 2. 1969 (teilweise)
  - 1. Ergänzung Nr. 470 zum Bebauungsplan - Obermeiderich - für den Bereich Neumühler Straße, Essen-Steeler-Straße, Nansenstraße, Alexanderstraße, Pflingstraße, Eschergrünzone und Bonhoefferstraße (Hagenshofgelände) vom 10. 4. 1968 (teilweise)

Der Geltungsbereich dieses Planes liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet



**Stadt Duisburg**

**Gemarkung Hamborn**  
Flur 12,13,14 u.a.  
Gemarkung Meiderich  
Flur 30,34,35 u.a.

**BEBAUUNGSPLAN NR.622**  
- Neumühl -  
Blatt 1

für einen Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße, Bundesautobahn A 2/3, Stadtgrenze Oberhausen, Pflingstraße, Berliner Straße, Nordgrenze der Bebauung Hagenschhof, Ost- und Nordgrenze des Grundstückes der Schule an der Wiesbadener Straße, Nord- und Westgrenze des Grundstückes Christophorus-Werk, Bonhoefferstraße, Neumühler Straße, Theodor-Heuss-Straße, Südgrenze des Gewerbegebietes an der Theodor-Heuss-Straße und Rad- und Fußweg zwischen Oberhauser Allee und Theodor-Heuss-Straße.

Maßstab 1:1000

Rechtsgrundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2298, 3817) geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Verordnungsammlung vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 2291) und durch Artikel 7 des Gesetzes zur Bereinigung des Verfalls und der Erleichterung von Vorschriften im Städtebaurecht vom 8.1.1978 (BGBl. I S. 348), Baunutzungsordnung (BaunVO) vom 15.12.1977 (BGBl. I S. 1787), Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerklärung) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (LBO) Nr. 1, 4. F. der Bekanntmachung vom 21.1.1979 (GV. Nr. 5, 86) geändert durch Gesetz vom 18.8.1980 (GV. Nr. 5, 348).

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt-2, Hauptblätter - Nebenblätter - Nebenblätter - einer Begründung - dem Eigentümerverzeichnis - dem Blatt-Längsschnitt und - dem Blatt-Querschnitt. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bezeugt.  
(Mit Ausnahme der Hauptblätter)

Duisburg, den 23. AUG. 1984

Vermessungs- und Katasteramt

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

Duisburg, den 23. AUG. 1984

Vermessungs- und Katasteramt

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Dieser Plan ist auf Grund von Bedenken und Anregungen in ... Farbe geändert worden.

Duisburg, den 23. AUG. 1984

Stadtplanungsamt

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Ein Beschluß des Rates der Stadt nach § 2a (4) des Bundesbaugesetzes wurde nicht gefaßt.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 27.08.1984 nach § 2a (6) des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung und die zuzubehaltenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 2a (8) (1) des Bundesbaugesetzes auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.11.1984 bis 04.12.1984 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgesetzt.

Duisburg, den 21. Juni 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.01.1985 nach § 10 des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplan einschließlich der Begründung - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 21. Juni 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 25.09.1985, Az.: 352-12.62 (Dwi. 622) genehmigt worden.

Düsseldorf, den 25.09.1985

Der Regierungspräsident  
im Auftrage  
Obermergentaler

Die Genehmigungserfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 25.09.1985, Az.: 352-12.62 (Dwi. 622) ist am 21.10.1985 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung von Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 415, des Stadthauses an den Werklagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die §§ 44 und 155 a Bundesbaugesetz sowie auf § 4 Abs. 6 der GO. NW. wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 03. 12. 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Angefertigt im Vermessungs- und Katasteramt 1984

## I. Ausfertigung

Der Rat der Stadt hat am 20.09.1984 nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes die Aufstellung dieses Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.10.1984 gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2a (4) des Bundesbaugesetzes beschlossen, eine Bürgerbeteiligung nicht durchzuführen.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Ein Beschluß des Rates der Stadt nach § 2a (4) des Bundesbaugesetzes wurde nicht gefaßt.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 27.08.1984 nach § 2a (6) des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplan - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 25. Okt. 1984

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf, die Begründung und die zuzubehaltenden Bebauungspläne (siehe Aufhebungsvermerk) haben nach § 2a (8) (1) des Bundesbaugesetzes auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 02.11.1984 bis 04.12.1984 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgesetzt.

Duisburg, den 21. Juni 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.01.1985 nach § 10 des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplan einschließlich der Begründung - Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 21. Juni 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 25.09.1985, Az.: 352-12.62 (Dwi. 622) genehmigt worden.

Düsseldorf, den 25.09.1985

Der Regierungspräsident  
im Auftrage  
Obermergentaler

Die Genehmigungserfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 25.09.1985, Az.: 352-12.62 (Dwi. 622) ist am 21.10.1985 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung von Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer 415, des Stadthauses an den Werklagen, montags bis freitags, in der Zeit von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die §§ 44 und 155 a Bundesbaugesetz sowie auf § 4 Abs. 6 der GO. NW. wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 03. 12. 1985

Der Oberstadtdirektor  
in Vertretung  
Bürgermeister