

**Planzeichenerklärung**  
 Art der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO

**z. B. 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
**z. B. 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)  
**z. B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**TH z. B. max. 33,30 m** Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 3)

**GH z. B. max. 39,40 m** Oberkante Gebäudehöhe einschließlich Attika als Höchstmaß in m über NHN

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

**Baulinie**  
**Baugrenze**  
**a** abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 3)

**Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**Zweckbestimmung:**  
**Verkehrsberuhigter Bereich**

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

**Trafostation**

**Sonstige Planzeichen**

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**Ga/St** Garagen / Stellplätze  
**M** Müllsammelstandplatz

**GFL 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**GFL 2** Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**F 1** Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Feuerwehr- und Rettungsdiensten bzw. -fahrzeugen zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe III)**  
 § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
 § 9 Abs. 7 BauGB

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
 § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

**bestehende Gebäude**  
**bestehende Nebengebäude**  
**Flurstücksnummer**  
**Flurstücksgrenze**

**Bestandsbäume**  
**Bemaßung (m) von Abständen**  
**Parallelmaß**  
**rechter Winkel**  
**Höhe über Normalhöhen Null (NHN)**

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 08.05.2017 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 12.2.19

Der Oberbürgermeister

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 1994 (GV NRW S. 668) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 968).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**I. Textliche Festsetzungen**

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf in dem Gebiet WA3 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind als Maximalwerte in Metern über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt. Für die Bestimmung der Traufhöhe gelten folgende Festlegungen:  
 - Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist als obere Grenze der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand und der Dachhaut maßgeblich.  
 - Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Baugebiete WA1, WA2, WA5 und WA6 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen bis 38 Meter zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf durch oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und straßenseitiger Gebäudeflucht) und den übrigen, öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen im Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig. Hiervon sind eingehauste oder begrünte Müllstandplätze ausgenommen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Planstraße 1 mindestens 12 und in der Planstraße 2 mindestens vier heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume der Arten Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Spitzahorn, Esche oder Stieleiche in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2,50 m groß sein und sind mit Magerrasen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

**II. Landesrechtliche Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Aneinander gebaute Hauseinheiten sind in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.

2. Aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Dachform und Höhe zu errichten.

**III. Kennzeichnung belasteter Böden**

In der gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden hohe Konzentrationen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, ermittelt und weiter untersucht.  
 Der bei dieser Eingrenzungsuntersuchung ermittelte und im Bebauungsplan gekennzeichnete Belastungsbereich (Mischprobenfeld OMP 5, geologie:büro, 02.06.2016, Anlage Nr. 2), ist vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Sanierungserfolg ist analytisch nachzuweisen.

**IV. Einbau von Oberboden im gesamten Plangebiet**

Es muss sichergestellt und analytisch nachgewiesen werden, dass der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,60 m nachweislich die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, BBodSchV, für Kinderspielflächen und Hausgärten/ Nutzgärten einhält.

Sofern der auf dem Gelände vorhandene Oberboden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, ist dieser vor Einbau gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) repräsentativ zu beproben. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau des Bodens zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Boden von außerhalb des Grundstücks aufgebracht wird, muss dieser den Vorsorgewerte der BBodSchV entsprechen und darf 15 mg/kg an Arsen nicht überschreiten. Die analytische Qualität ist je 100 cm und je Herkunftsort nachzuweisen. Die vorzulegenden Analysen müssen sich exakt auf den Boden beziehen, der tatsächlich auf dem Grundstück eingebaut wird.

**V. Hinweise**

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW und der Konvention von La Valleta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft sowohl bekannte als auch bislang nicht bekannte Denkmäler. Werden bei Bodenarbeiten archäologische Funde (Artefakte, historische Baureste, Fossilien) entdeckt, sind sofort die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten zu informieren. Es gelten die Bestimmungen des DStChG NRW.

2. Bei Kampfmittelbefunden während Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

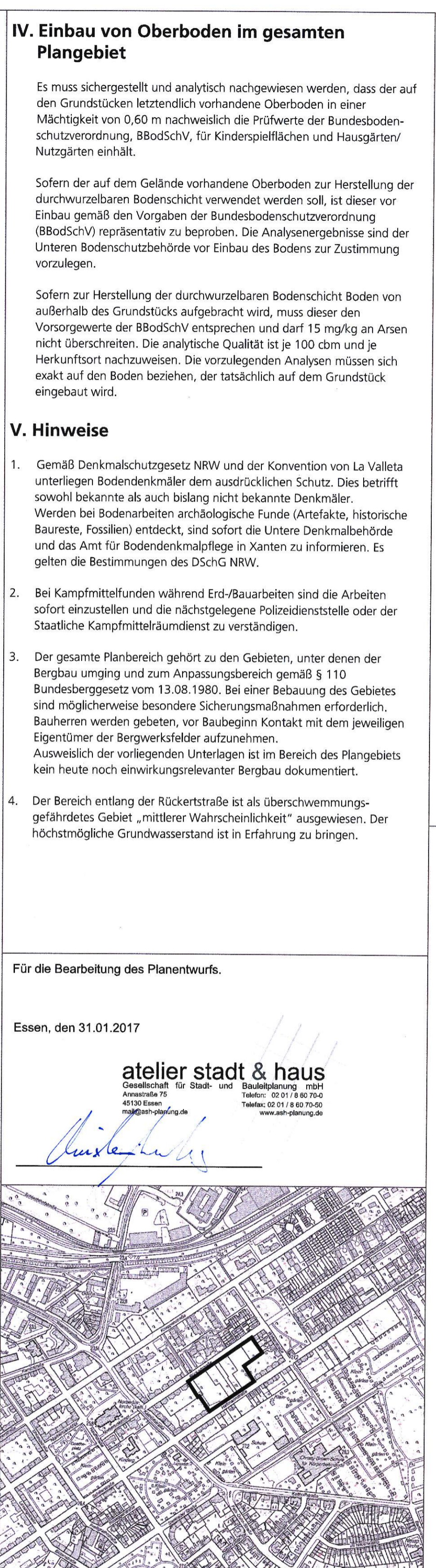
3. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit dem jeweiligen Eigentümer der Bergwerksfelder aufzunehmen. Ausweisch der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

4. Der Bereich entlang der Rückertstraße ist als überschemmungsgefährdetes Gebiet „mittlerer Wahrscheinlichkeit“ ausgewiesen. Der höchstmögliche Grundwasserstand ist in Erfahrung zu bringen.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.

Essen, den 31.01.2017

**atelier stadt & haus**  
 Qualität für Stadt- und Bauplanung  
 Am Weidenfeld 75  
 45130 Essen  
 Tel: 0201 80 79 50  
 www.atelier-stadt-haus.de



Der Rat der Stadt Duisburg hat am 27.04.2015 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2015 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 03.03.2017

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

(Siegel)

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 18.06.2015.

Duisburg, den 03.03.2017

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

(Siegel)

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 26.09.2016 auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.10.2016 bis einschließlich 25.11.2016 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Duisburg, den 03.03.2017

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

(Siegel)

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 08.05.2017 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den \_\_\_\_\_

Der Oberbürgermeister

(Siegel)

LNK (Oberbürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist am 29.03.2019 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung an beim Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement der Stadt Duisburg zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden kann, bekannt gemacht worden.

Duisburg, den 14.06.2019

Der Oberbürgermeister  
 Im Auftrag

(Siegel)

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Bebauungsplan besteht aus - diesem Blatt - und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.

Duisburg, den 03.03.2017

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

(Siegel)

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen:  
 Dinslaken, den 31.07.2017

(Siegel)

Vermessungsbüro Steinlage und Faulenbach  
 (Öffentliche bestellte/r Vermessungsingenieur/in)

**DUISBURG**  
 am Rhein

**Bebauungsplan Nr. 1214**  
**- Obermarxloh - „Halfmannstraße“**

für einen Bereich zwischen Halfmannstraße, Weberstraße und Rückertstraße

Gemarkung **Hamborn**  
 Flur **28**

Stand: (Satzungsbeschluss)  
**Maßstab 1:500**