



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Sträucher
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugeländes Fremdkörpererschaft (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter
- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- 2 Gebäude für öffentliche Zwecke
- II Hausnummern
- Flur Flur 19
- Flurgrenze
- 163 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 180° Verlängerung
- Bemessung parallel (m)
- Koordinatenpunkte (Koordinatensystem ETRS89\_UTM32)
- P<sub>1</sub> = 33 9666.1146, y = 569 8118.9071  
P<sub>2</sub> = 33 9668.3052, y = 569 8141.0066

### Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 allgemein zulässige, der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ausnahmsweise zulässige Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2, Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Behälterbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind die Dachflächen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die im Rahmen des erweiterten Bestand geschützte, im Rahmen des erweiterten Bestand geschützte sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig, eine Erweiterung der Verkehrsfläche sowie die Änderung der Sortimente sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind fernmehrdirektive Anlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören, allgemein zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dachflächen nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die im Rahmen des erweiterten Bestand geschützte, im Rahmen des erweiterten Bestand geschützte sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen zulässig, eine Erweiterung der Verkehrsfläche sowie die Änderung der Sortimente sind nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche eine Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausnahmsweise ist innerhalb der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche

- die Errichtung von Garagen, sofern deren Fassaden auf der dem Plangebiet zugewandten Seite (Wandbegrenzung) mit dem Plangebiet zugewandten Seite vollständig begrünt ist
- die Errichtung einer bis zu 2,50 m hohen Mauer zur Grundstücksabgrenzung, sofern diese auf der dem Plangebiet zugewandten Seite vollständig begrünt ist

zuzulassen. Die Dach- bzw. Wandbegrenzungen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zeitweilig anzulegen, vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belassenen Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Das Plangebiet umfasst das vermutete Bodendenkmal „mittelalterliche Siedlung Berghem“. Es ist bei Baumaßnahmen mit Resten der mittelalterlichen Bebauung zu rechnen (z. B. Keller, Mauer, Brunnen, Graben etc.). Alle geplanten Bodeneingriffe in Folge von Baumaßnahmen sind daher mit einer archäologischen Beobachtung gemäß § 29 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1989 (GV.NW. S.227/SV.NW.224), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 durchzuführen.

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zeit auftreten, sind diese gemäß § 15f. DSchG der Unteren Denkmalbehörde / der Stadtarchivologie der Stadt Duisburg (Art. 3), die für den Erhalt, die Pflege und die Erforschung des im Boden verborgenen historischen Erbes der Stadt zuständig ist, bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Wahrung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Artenschutz**  
Rudings- und Farnblüten sind außerhalb der Brut- und Setzungszeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern.  
Zum Schutz potenzieller Fledermausquartiere sind bei allen Abrissarbeiten die betroffenen Gebäudeteile auf das Vorkommen von Fledermausen zu untersuchen. Der Fund ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen bzw. der Wahrung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bergbau**  
Der Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verfahrenen Bergwerkfeld „Wöhrlme Meisner“ (Eigentümer der RAG Aktiengesellschaft). Im Plangebiet ist der Bergbau eingestellt. Bergbauliche Nachwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.  
Ferner liegt das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Salvia - Lust auf grüne Energie“ (Inhaber K. Hönig, Kreisler) zum Ausleichen von Erdwärme und „Meisner Gas“ (Inhaber Minesa GmbH, Essen) zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoff. Die Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme bzw. Kohlenwasserstoff innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Die erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen.

**Bodenschutz**  
Im Altlastenverzeichnis der Stadt Duisburg sind die Grundstücke Kreuzacker 18, Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstück 1533 unter der Nr. AS 2705 und Flutweg 178, Gemarkung Rheinhausen, Flur 19, Flurstücke 159 und 900 unter Nr. O2 2710 erfasst. Alle Bodeneingriffe in diesem Bereich sind daher mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Duisburg abzustimmen und nach Maßgabe der Behörde durch einen Sachverständigen im Sinne § 18 BBodSchG und § 17 LBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.  
Sollten im darüber hinausgehenden Plangebiet sich bei Tiefarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Duisburg - Untere Bodenschutzbehörde - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 unverzüglich zu informieren. In diesem Fall sind Tiefarbeiten durch einen Sachverständigen, der die fachliche Kompetenz im Sinne des § 16 BBodSchG und § 17 LBodSchG nachweisen kann, zu begleiten und zu dokumentieren.

Die Handlungsanweisungen der Stadt Duisburg für die Gartenutzung sind zu beachten (vgl. [www.duisburg.de/handlungsanweisungen](http://www.duisburg.de/handlungsanweisungen)).

**Grundwasser**  
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG (Linkeheinrichs Entwässerungsgenossenschaft eG, Kamp-Lintfort) zu erfragen.

**Hochwasserrisiko**  
Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches bei einem Hochwasserereignis (Höchstwert), welches seltener als alle 500 Jahre zu erwarten ist, betroffen ist. Das Plangebiet ist zudem mit einer häufigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von ca. 100 Jahren (Höchstwert) bei Versagen der Hochwasserabwehranlagen betroffen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher ein Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

**Kampfmittel**  
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdrauhau außerordentliche Verfahren, Feststellungen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Das des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/95 zur Anwendung der Nr. 16.122 IV BauO NW sind zu beachten.

**Leitungsstrassen**  
Vor Erdarbeiten, insbesondere innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen aber auch im Bereich potenzieller Hausanschlüssen sind Anfragen bei der zuständigen Versorgungsanlagen zu stellen und Informationen zu dort ggf. vorhandenen Leitungsstrassen einzuholen.  
Die Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH (Duisburg), der Vodafon GmbH (Ratingen), der Westnetz GmbH (Wesel) und der Unimeda NRW GmbH (Kerpen) sind zu beachten.

**Rückstauebene**  
Bei der Erstellung der Gebäude und bei der Grundstücksgestaltung (z.B. Einfahrten, Zugänge, Lichtheime etc.) ist die Rückstauebene gemäß Abwasserbeseitigungsgesetz § 8 Abs. 5 der Stadt Duisburg zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen nach DIN-EN-Norm 12056-2:2000 gegen Rückstau gesichert werden.

**Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren**  
Das Stadtgebiet Duisburg befindet sich in der Erdbebenzone / geologischer Untergrund 0 / T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2000, Karte zu DIN 4149, in der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

**Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sportanlage des VfL Rheinhausen. Bei einem Neubau oder einer Umbau der bestehenden Gebäude entlang der Straße in den Peschen (zwischen Kreuzacker und Steile Straße) sind für die betroffenen schutzbedürftigen Räume im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Erhaltung der Immissionswerte der 15. BImSchV für allgemeine Wohngebiete vor dem geöffneten Fenster von einem statisch anerkannten Schallgutachter nachzuweisen.

In der direkten Nachbarschaft der gewerblich genutzten Grundstücke Flutweg 120 (Discount) und Flutweg 178 (Lebensmittelfachmarkt) können zur Tageszeit Schallimmissionen auftreten, die die Immissionswerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für zukünftige schutzbedürftige Räume die Erhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete vor dem geöffneten Fenster von einem statisch anerkannten Schallgutachter nachzuweisen.

**Nachrichtliche Übernahmen**  
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige Paschmannhof. Bei den Gebäuden in den Peschen 163 - 165 handelt es sich um ein eingetragenes Baudenkmal.

**Aufhebungsvorwerk**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind alle nach früheren bauseitlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen getroffenen Festsetzungen überlagert.

**Duisburger Sortimentliste**  
Eine ortstypische Sortimentliste ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur planungsrechtlichen Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen bei der Festsetzung von Baugeländen oder dem generellen Ausschluss von Einzelhandel. Der Landesentwicklungsplan NRW gibt vor, welche Sortimente zentren- bzw. nahversorgungsrelevant sind. Darüber hinaus zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche

- Zentrenrelevante Sortimente**
- Augenoptik
  - Bekleidung/ Wäsche
  - Bettwaren
  - Bücher
  - Computer (PC-Hardware und -Software)
  - Elektrokleingeräte
  - Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
  - Glas/ Porzellan/ Keramik
  - Haus- / Bett- / Tischwäsche
  - Haaarsrat
  - Heimtextilien/ Gardinen
  - Kurzwaren/ Schneidbedarf/ Handarbeitlichen, Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Medizinische und orthopädische Geräte
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Künstler-/ Bastebedarf
  - Parfümerie
  - Schuhe, Lederwaren
  - Uhren/ Schmuck
  - Unterhaltungselektronik inkl. Medien
  - Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln
  - Wohnenichtungsbedarf/ Bilder/ Poster/ Bildhinterahmen/

- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Schnittblumen
  - Drogerie, Kosmetik
  - Nahrungsmittel
  - Pharmazeutische Artikel
  - Tierfutter
  - Zeitungen/ Zeitschriften
- Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne:
    - Bad-, Sanitärreinigungs- und Zubehör
    - Bauelemente, Baustoffe
    - Beschläge, Eisenwaren
    - Farben, Lacke
    - Fliesen
    - Kamine, (Kachel-)Öfen
    - Installationsmaterial
    - Werkzeuge
    - Boote und Zubehör
    - Elektrogeräte
    - Fahrräder und Zubehör
    - Gartenartikel
    - Leuchten/ Lampen
    - Kfz-Zubehör
    - Kinderwagen
    - Möbel
    - Pflanz-/ Samen
    - Teppiche, Vorhänge, Bodenbeläge, Tapeten
    - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Die Sortimentliste der Stadt Duisburg:  
Quelle: Büro Dr. Accolla, eigene Darstellung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Fortschreibung 2019

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (BauLEI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (LBO) (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1806).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916).

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.

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

Duisburg, den 10. APR. 2022

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 27.04.2015 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2015 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 10. APR. 2022

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)

Der Rat der Stadt hat am 15.06.2020 die Reduzierung des Bebauungsplans 1222 -Rheinhausen- "Flutweg" auf das Planverfahren 1222 A -Rheinhausen- "Flutweg" beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in der Zeit vom 08.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 10. APR. 2022

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)

Der Rat der Stadt hat am 14.06.2021 nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erneut beschlossen. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht.

Duisburg, den 10. APR. 2022

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 27.09.2021 auf Grundlage des § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 44 (3) BauGB den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 10. APR. 2022

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 27.03.2022 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Duisburg, den 29.4.22

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
LINK (Oberbürgermeister)

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:  
Duisburg, den .....

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
TRAPPANN (Lebender städtischer Baudeputierter)



**Bebauungsplan Nr. 1222A -Rheinhausen- "Flutweg"**

Für einen Bereich zwischen Grabenacker (einschließlich dem ehemaligen Paschmannhof), in den Peschen (mit Ausnahme einer Fläche im Eckbereich Kreuzacker / in den Peschen) und nördlich der über den Flutweg erschlossenen Bebauung

**DUISBURG**  
am Rhein

Gemarkung Rheinhausen  
Flur 19

03.01.2021

Maßstab 1:1.000