



Höhenanschluß: Bolzen Nr. 10626 Maxstr. 14 mit der Höhe 26,591m ü. NHN (2004)  
Die vorstehende Plangrundlage / Vermessung wurde im Jan. / Feb. / Mai / Sept. 2006 erstellt

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**WA1** Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Dezimalzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl

**H<sub>max</sub> 36,20** maximale Firsthöhe in m über NHN

**H<sub>max</sub> 29,00** maximale Traufhöhe in m über NHN

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB)

**△** nur Doppelhäuser zulässig

**—** Baugrenzen

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

**■** öffentliche Straßenverkehrsflächen (Paulstraße)

**—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**■** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**

**V** Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße und Einmündungen in die Paulstraße)

**Sonstige Planzeichen**

**□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Zweckbestimmung:**

**Ga / Ca** Garagen / Carports **St** Stellplätze

**□** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**GFL** Widmung zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger und Rettungsfahrzeuge

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

**←** Firstrichtung zwingend

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

**□** öffentliche Parkplätze und gliedernde Baumpflanzungen

**□** Bemaßung von Abständen und Winkeln

**—** vorgesehene Grundstücksaufliegung

**—** Grenze vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern

**○** vorhandener Baumbestand

**24,2** Höhenpunkte

**△** Sichtdreiecke (Anhaltesicht)

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 35,20 m über NHN und die Traufhöhe 29,00 m über NHN nicht überschreiten.
    - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 36,20 m über NHN und die Traufhöhe der baulichen Anlagen 30,00 m über NHN nicht überschreiten.
  - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 21a und 23 BauNVO)
    - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist ein Vortreppen vor die Baugrenze um maximal 0,50 m für folgende Gebäudeteile zulässig: Fassadengliederungen, Wintergärten, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Treppenanlagen, Vordächer, überdachte oder unbedachte Freisitze, Balkone, Belustigungskörper. Diese Regelung findet keine Anwendung, wenn sicherheits-Verkehrstechnische oder gestalterische Belange dem entgegenstehen.
  - Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
    - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen und/oder den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und mittels Rohr-Rigolensystemen zu versickern. Das auf den Zugängen und Zufahrten der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 anfallende Niederschlagswasser ist vor dem Übergang auf die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abzufangen, den Vorgartentflächen zu zuführen und dort oberflächlich zu versickern (vgl. Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser Paulstraße, Duisburg-Weikum).
    - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserdrughässigen Materialien wie z.B. Schotter, Kies- oder Sandmaterialien oder Plaster mit Rasterfuge zulässig.
    - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
      - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße sind mindestens 9 Solitärbäume als Hochstamm SU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind innerhalb von Baumreihen oder Pflanzstreifen vorzunehmen. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der „Anweisung für den Straßenausbau in Duisburg“ (ASD).
    - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
      - Für die WA 1 und WA 2 gilt: Ist an der gemeinsamen Grenze eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vorhanden, die nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet worden ist, ist die nachfolgende Bebauung in einheitlicher Gestaltung auszuführen. Die straßenseitige Traufhöhe, die Firsthöhe sowie die Dachform der benachbarten bestehenden Doppelhaushälfte sind zu übernehmen. Die Dachdeckung und die Fassaden sind in gleichem Baustoff und gleicher Farbe wie der Bestand auszuführen.
      - Wintergärten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, sie müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
      - Zulässig sind für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis maximal 45° und im WA 2 Satteldächer mit 20 bis maximal 45° Dachneigung.
      - Für die Dachdeckung der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ton- und Betonziegel zulässig.
      - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen als Abschluss des Grundstückes zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Erschließungsflächen im Bereich der Vorgärten keine Einfriedungen errichtet werden. An Nachbargrenzen sind als Einfriedungen nur durchsichtige Zäune von max. 1,25 m Höhe und/oder Hecken zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen (Gartenbereich) zu öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind durchsichtige Einfriedungen von max. 1,60 m Höhe und/oder Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauer, Flechtzäune o.ä.) sind nur im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

**Kenntzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB)

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1085 - Vierlinden - ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Bei den vorgeländerten Baugrunderhältnissen empfiehlt der Gutachter eine Plattengründung. Darüber hinaus wird die Ausweisung wasserundurchlässiger Wannen (DIN 18195, Teil 6) zur Trockenhaltung der Keller empfohlen (vgl. Baugrundgutachten). Die Grundwasserstände sind bei der Stadt Duisburg abzufragen.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1085 - Vierlinden - ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herte Kontakt aufzunehmen.

### Hinweise

- Aus dem Planungsbereich zwischen Paul- und Maxstraße liegen vorgeschichtliche sowie römisch-kaiserzeitliche Funde vor, die 1933 am damaligen Feldweg bei Bremmerkamp entdeckt worden waren. Auch aus dem westlichen Umfeld sind zahlreiche archaische Funde und Hinweise bekannt, die auf eine Besiedlung der Areale im Planungsbereich und dessen Umfeld während vor- und frühgeschichtlicher Zeit schließen lassen. Intensität und genaues Einschneidungsmodell der Besiedlungsstrukturen sind allerdings bis dato noch nicht bekannt. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Duisburg unmittelbar zu melden. Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen.
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Duisburg in der jeweils gültigen Fassung.
- Bäume und bewurzelnde Sträucher dürfen nur in einem Mindestabstand von je einem Meter rechts und links von Versorgungsleitungen angepflanzt werden, wenn die erforderlichen Baum-schutzplaten gesetzt werden. Ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG tangiert und liegt innerhalb ihrer Schutzzone (beidseits der Trasse 100 m).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sollen die nicht überbaubaren Flächen mit natürlichen Elementen und Strukturen gestaltet werden. Dazu gehört die Verwendung einheimischer Gehölzarten. Die vom Vorhabenträger und der Stadt Duisburg vorliegende Ausschilde führt geeignete bodenständigengehölzarten bzw. standortgerechte Struch- und Baumarten auf. Qualitäts Hochstamm gepflanzt werden.

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am 17.09.2007 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Duisburg, den 29. JAN. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 29. JAN. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 16.11.2006.

Duisburg, den 29. JAN. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Der Rat der Stadt hat am 17.09.2007 nach § 3 (2) Baugesetzbuch diesen Entwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Duisburg, den 29. JAN. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Dieser Entwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.10.2007 bis 12.11.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 29. JAN. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Der Rat der Stadt hat am 25.2.08 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich Änderungen in ... Farbe als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 11. APR. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 25.2.08

Duisburg, den 18. April 2008



Der Oberbürgermeister  
*Steinlage*  
Steinlage

Der Rat der Stadt hat am 25. FEB. 2008 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 3. APR. 2008 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan als Satzung mit Begründung vom Tage der Veröffentlichung der Bekanntmachung ab im Zimmer U12 des Stadthauses an den Werktagen, montags bis freitags, in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereit liegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Auf die §§ 44 (3, 4) und 215 (1) Baugesetzbuch sowie auf § 7 (6) der Gemeindeordnung NW wurde bei der Bekanntmachung hingewiesen.

Duisburg, den 3. APR. 2008



Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag  
*Linne*  
Linne

**DUISBURG**  
am Rhein

## Bebauungsplan Nr. 1085

- Vierlinden -

für einen Bereich östlich der Paulstraße zwischen  
Manfred-, Max- und Rudolfstraße

Gemarkung: Walsum  
Flur: 18

Maßstab 1: 500

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 S. 3316).

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 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 GV NRW S. 615).

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

Duisburg, den 11. NOV. 2008

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Linne



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

Dinslaken, den 15. 01. 2008

Dipl.-Ing. Gerrit Berger  
Dipl.-Ing. Andreas Steinlage  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
Scharnhorststr. 1  
46335 Dinslaken  
Tel.: 02064 44770  
Fax.: 02064 44774  
E-Mail: post@berger-steinlage.de  
Internet: http://www.berger-steinlage.de

Für die Bearbeitung des Planentwurfes.

Moers, den 14. 01. 2008

Müller, Stadtplanerin S 91244

Büro für  
Umverteilung und -beratung, Projektentwicklung - Stadtbau  
Umweltverträglichkeitsstudien, Landschaftsplanerische Begleitung  
Bodemanagement - Gartengestaltung, Freizeitanlagen  
Ordnungsmanagement - Abfallwirtschaft - Dispositiv  
Grünflächenplanung - Wasserwirtschaft