



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - 1,2** Geschoßflächenzahl
  - III / IV** Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
  - GH max. maximale Gebäudehöhe in Meter ü NHN

**Überbaubare Grundstücksflächen**

- Baulinie**
- Baugrenze**

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

- Straßenbegrenzungslinie der Öffentlichen Verkehrsfläche**

**Regelungen für den Denkmalschutz** §5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB

- D** Baudenkmal nachrichtlich übernehmen

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Zweckbezeichnung:**
  - TG** Tiefgaragen
  - ▼▲** Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
  - B** Besucherstellplätze
  - GFL**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** §9 Abs. 7 BauGB
- max. OK Geländeöhe des durch Aufschüttung oder Abgrabung veränderten Geländeeveaus in Meter über NHN** gem. §9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB

**Gestaltung baulicher Anlagen**

- FD** Flachdach
- WD** Walmdach

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter / Kennzeichnungen**

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.** §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- bestehende Gebäude**
- bestehende Nebengebäude**
- KG** Kellergeschoß
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Bemaßung (m) von Abständen**
- Bemaßung (m) von Abständen (Parallelmaß)**
- Geländeöhnen (m) über NHN (Normalhöhennull)**
- Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom**

**Textliche Festsetzungen**

**A.) Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO)**
  - 1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO, §§ 17, 18 und 19 BauNVO)**
  - 2.1 Grundflächenzahl (§9 (1) BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sowie die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 überschritten werden.

Darüber hinaus darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden, wenn eine Überdeckung der die GRZ von 0,6 überschreitenden Bauteile mit einer mindestens 0,60 m dicken Belebtschicht erfolgt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO) Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Aufzugsanlagen dürfen im gesamten Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 16 (4) BauNVO nicht überschreiten.

Auf dem Baudenkmal sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ausgeschlossen.

2.3 Zurücktreten der obersten Geschosse (§ 16 (2) und 5) BauNVO i.V.m. § 86 BauNVO NW und § 9 Abs. 4 BauGB) Die Außenfassaden der obersten Geschosse der durch Baugrenzen festgelegten Baukörper müssen gegenüber den Außenfassaden der darunter liegenden Geschosse auf der West- und auf der Südseite um mindestens 3 m zurücktreten, sofern die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausgeschöpft wird.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Überschreitung der Baugrenzen** Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 5 m überschritten werden.

**4. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)** Im Planbereich ist in Wohngebäuden je angefangene 155 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

**5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)** 5.1 Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

5.2 Tiefgaragen (TG) und Besucherstellplätze (B) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit TG und B gekennzeichneten Flächen zulässig.

**6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie alle übrigen Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der Umgrenzungen für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**7. Festsetzungen der Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB** Die im Plan eingetragenen Höhenlinien setzen die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten neuen maximalen Oberkanten der Geländehöhen fest. Bautechnisch erforderliche Abweichungen bis max. 0,8 m sind zulässig. Die neuen Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) festgesetzt. Als Mindestanforderung gilt für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile müssen abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen: Erforderliche Schalldämmmaße R<sub>w, res</sub> gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> in dB für Wohngebäude	Erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> in dB für Büroräume u.ä.
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

8.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

- 1. Fassaden**
  - 1.1 Als Hauptfassadenmaterial des Denkmals und des an das Denkmal angebauten Gebäudes ist heller Putz in einem einheitlich gestalteten Farbton zulässig.
  - 1.2 Das Hauptfassadenmaterial der übrigen Gebäude, kann aus Sichtmauerwerk, Naturstein oder Putz bestehen, es muss jedoch für alle Gebäude einheitlich sein. Ferner sind Glasfassaden zulässig.
- 2. Dächer**
  - 2.1 Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind technische Anlagen wie Solaranlagen, Kaminabdeckungen, etc.

- 7. Abfallentsorgung** Folgende Bedingung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Duisburg ist zu beachten: Private Straßen/ Wohnwege werden von Entsorgungsfahrzeugen der Wirtschaftsbetriebe Duisburg (WBD - AÖR) nur befahren, wenn ein entsprechend tragfähiger Unterbau, ausgelegt für Schwerverkehr mit einem max. zulässigen Gesamtgewicht von 26 Tonnen, vorhanden ist. Dadurch sollen Ansprüche an die WBD - AÖR aufgrund eventuell auftretender Straßenschäden ausgeschlossen werden.
- 8. Artenschutzmaßnahmen** Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie § 44 BNatSchG - sollte die Rodung der zu entfernenden Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten naturschutzfachlich begleitet werden und sind frühzeitig der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen. Dabei sind Bäume und Sträucher auf Nist- und Brutstätten hin zu kontrollieren. Dabei verortete Gehölze mit Horsten dürfen während der Nist- und Brutphase nicht gefällt oder beseitigt werden.
- 9. Schutz der Außenwohnbereiche** Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) im gesamten Plangebiet sollen so geplant werden, dass diese gegen Lärm von der östlich des Plangebietes gelegenen Autobahn und der Schienenstrecke hinreichend geschützt sind (Beispielsweise durch Anordnung auf der schallabgewandten Seite). Hierbei ist sicherzustellen, dass eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 bewirkt wird.

**Rechtsgrundlagen :**  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. 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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).  
 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).  
 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 - und einer Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.  
 Duisburg, den 14.09.15  
 Amt für Baurecht und Bauberatung

Für die Bearbeitung des Planentwurfs.  
 Haan, den 15.09.15  
 Amt für Baurecht und Bauberatung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.14 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 24.09.12 nach § 3 (2) Baugesetzbuch den Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 22.04.15 nach § 4a (3) Baugesetzbuch den überarbeiteten Entwurf zu diesem Bebauungsplan und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 21.09.2015 nach § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in lila als Satzung beschlossen.  
 Duisburg, den 28.9.15  
 Der Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 21.09.15 diesen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen in lila gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen, und er ist am 15.10.15 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 16.09.15  
 Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Dieser Plan ist aufgrund von Anregungen in lila Farbe geändert worden.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Haan, den 15.09.15  
 Öffentl. best. Verm.-Ingenieur Franz Leinfelder  
 Stand der Planunterlagen: 21.06.12

Der Rat der Stadt hat am 11.02.11 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgte am 10.11.11  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 (2) Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.10.12 bis 23.11.12 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Der überarbeitete Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die aktualisierte Begründung haben nach § 4a (3) Baugesetzbuch in der Zeit vom 26.05.15 bis 03.07.15 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.  
 Duisburg, den 16.09.15  
 Der Oberbürgermeister

Diese Satzung entspricht dem Beschluss des Rates der Stadt vom 21.09.2015  
 Duisburg, den 28.9.15  
 Der Oberbürgermeister

Duisburg, den 16.10.15  
 Der Oberbürgermeister

Duisburg, den 16.10.15  
 Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 1172 - Duisern - "Wilhelmshöhe"**

**Für einen Bereich zwischen "Wilhelmshöhe", " Am Botanischen Garten", Verbandsgrünfläche Duisburg Nr. 6 und der südlichen Grundstücksgrenze des Hauses "Wilhelmshöhe 8"**

**Satzungsbeschluss**

Maßstab 1:500