



### Planzeichenklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- 1.0** Grundflächenzahl  
GH min. 49,4 m NN  
GH max. 53,5 m NN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- Sonstige Planzeichen**
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**

### Textliche Festsetzungen

- A. Baugebiete**
- 1. SO 1.1 Gebiete „Büro, Dienstleistung und Gastronomie“**  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie.
- 1.1.1** Zulässig sind:  
- Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- Tiefgaragen mit höchstens einer Ebene.
- 1.1.2** Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ausschließlich der Deckung des sich während der täglichen Arbeitszeit der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung ergebenden Bedarfs dienen (z.B. Kioske, Bäckereiverkaufsstellen) oder die im Zusammenhang mit zulässigen Schank- und Speisewirtschaften stehen (z.B. Außenverkauf).
- 1.2 SO 1.2 Gebiete „Büro, Dienstleistung, Hotel und Gastronomie“**  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungseinrichtungen, Hotel und Gastronomie.
- 1.2.1** Zulässig sind:  
- Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Geschäftshäuser,  
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Tiefgaragen mit höchstens einer Ebene.
- 1.2.2** Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ausschließlich der Deckung des sich während der täglichen Arbeitszeit der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung ergebenden Bedarfs dienen (z.B. Kioske, Bäckereiverkaufsstellen) oder die im Zusammenhang mit zulässigen Schank- und Speisewirtschaften stehen (z.B. Außenverkauf).
- 1.2.3** Ausnahmeweise ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs das Bauereignis Verbleiben (Denkmalnummer 404) zulässig.
- 1.3 SO 1.3 Gebiete „Büro, Dienstleistung, Hotel und Gastronomie sowie Wohnen“**  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Büro-, Dienstleistungseinrichtungen, Hotel und Gastronomie sowie Wohnen.
- 1.3.1** Zulässig sind:  
- Büro- und Verwaltungsgebäude,  
- Geschäftshäuser,  
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Wohnen,  
- Tiefgaragen mit höchstens einer Ebene.
- 1.3.2** Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die ausschließlich der Deckung des sich während der täglichen Arbeitszeit der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung ergebenden Bedarfs dienen (z.B. Kioske, Bäckereiverkaufsstellen) oder die im Zusammenhang mit zulässigen Schank- und Speisewirtschaften stehen (z.B. Außenverkauf).
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Abweichende Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**  
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Einzelhäuser über 50 m Länge sind zulässig.
- 2.2 Verringerte Abstandsflächen, § 9 (2a) BauGB**  
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW beträgt 0,50 H. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen sind in dem im Bebauungsplan mit dem Zusatz „VA 1“ verzeichneten abstandsflächen 1) gekennzeichneten Baugruben die Tiefe der Abstandsflächen 0,20 H. Zu den im Bebauungsplan mit dem Zusatz „VA 2“ (verringerte Abstandsflächen 2) gekennzeichneten Baugruben beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,20 H.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (2) Satz 3 BauNVO**  
An den festgesetzten Baulinien kann ein Vor- oder Zurücktreten um bis zu 0,5 m durch konstruktive oder gestalterische Elemente der Fassade sowie durch Fassadenelemente, die zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes erforderlich sind, zugelassen werden.
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 (6), 18 BauNVO**  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch ungeneigte Dachaufbauten ist Ausnahmeweise zulässig für:  
- Solaranlagen bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,  
- Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten auf maximal 30% der Dachgrundfläche bis zu 4,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten,  
- weitere notwendige konstruktive oder haustechnische Aufbauten bis zu 2,5 m Höhe,  
- Treppenhäuser und Aufzugüberfahrten bis zu 4,5 m Höhe,  
- Abgasschornsteine bis zu 5,0 m Höhe,  
- Masten oder Antennen mit einer Grundfläche unter 0,5 m² bis zu 10,0 m Höhe.
- 2.5 Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO**  
Tiefgaragen sind in der überbaubaren und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 4,5 m Höhe zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.6 Nebenanlagen, § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 (6) BauNVO**  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
Auf Stellplatzanlagen sind je 4 ebenerdig angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder bei einseitigen Stellplatzanlagen auch hinter den Reihen ein standortgerechter Laubbäum mit 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Stellplatzanlagen, die durch Tiefgaragen unterbaut sind, können die Bäume auch in Hochbeeten oder in nicht unterbauten Randbereichen gepflanzt werden. Dabei sind begrünete Baumumschließen oder durchgängige Flächenchen in einer Größe von mind. 6 m je Baum anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flachdächer von Nebenanlagen sind mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

Es wird bestimmt, dass die Bestandsanlagen mit dem Liegenschaftskataster und der Ortsrichtlinie übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Fluranteile entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Duisburg, den ..... (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

REISIG (Öffentlich bestellter Vermessungsgewerter)

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

Duisburg, den ..... (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

Der Oberbürgermeister Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ..... 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 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den ..... (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

Der Oberbürgermeister Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am ..... gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Er ist am ..... 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 ..... (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

Der Oberbürgermeister Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Stadler städtischer Baudezernent)

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2609).  
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990/PlanZ 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I Nr. 115), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
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 Gesetz am 15.12.2016 (GV NRW S. 294).  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

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.

Für die Bearbeitung des Planentwurfs:  
Düsseldorf, den ..... (Siegel) WEGMANN (Stadtplaner)

Architektur/Stadtplanung/Stadtenwicklung  
Hamela Grau-Rinck Wegmann + Partner  
Kanalarstraße 28, 40545 Düsseldorf



**Koordinatentabelle**

Punkt	Koordinaten	X	Y
A1	2551393,55	5701128,719	
A2	2551340,07	5702082,513	
A3	2551390,65	5702075,115	
A4	2551340,01	5701112,854	
B1	2551322,104	5700975,389	
B2	2551336,87	5702077,352	
B3	2551343,389	5701122,148	
B4	2551341,389	5701122,148	
B5	2551413,789	5701031,104	
B6	2551430,066	5701009,095	
B7	2551413,789	5701031,104	
B8	2551415,429	5701030,834	
B9	2551400,84	5701001,834	
B10	2551324,897	5701068,409	
B11	2551300,528	5701065,298	
B12	2551323,456	5700953,232	
B13	2551347,851	5701021,517	
B14	2551351,02	5701011,141	
B15	2551354,354	5701011,512	
B16	2551325,089	5701022,507	
B17	2551333,122	5701114,664	
B18	2551339,067	5701092,956	
B19	2551348,764	5701123,121	
B20	2551351,358	5701094,878	
B21	2551340,713	5701056,175	
B22	2551359,787	5701068,281	
B23	2551415,832	5701089,717	
B24	2551398,824	5701074,948	
C1	2551324,655	5700973,844	
C2	2551332,458	5701006,843	
C3	2551247,917	5701014,009	
C4	2551320,021	5701027,401	
C5	2551329,186	5701028,232	
C6	2551336,201	5701041,281	
C7	2551332,458	5701110,016	
C8	2551344,891	5701142,505	
C9	2551336,201	5701148,798	
C10	2551340,312	5701142,798	
C11	2551414,136	5701121,402	
C12	2551426,152	5701124,551	
C13	2551430,155	5701116,674	
C14	2551421,658	5701105,088	
C15	2551431,905	5701102,443	
C16	2551434,531	5701058,295	
C17	2551436,579	5701039,984	
C18	2551439,128	5701019,805	

