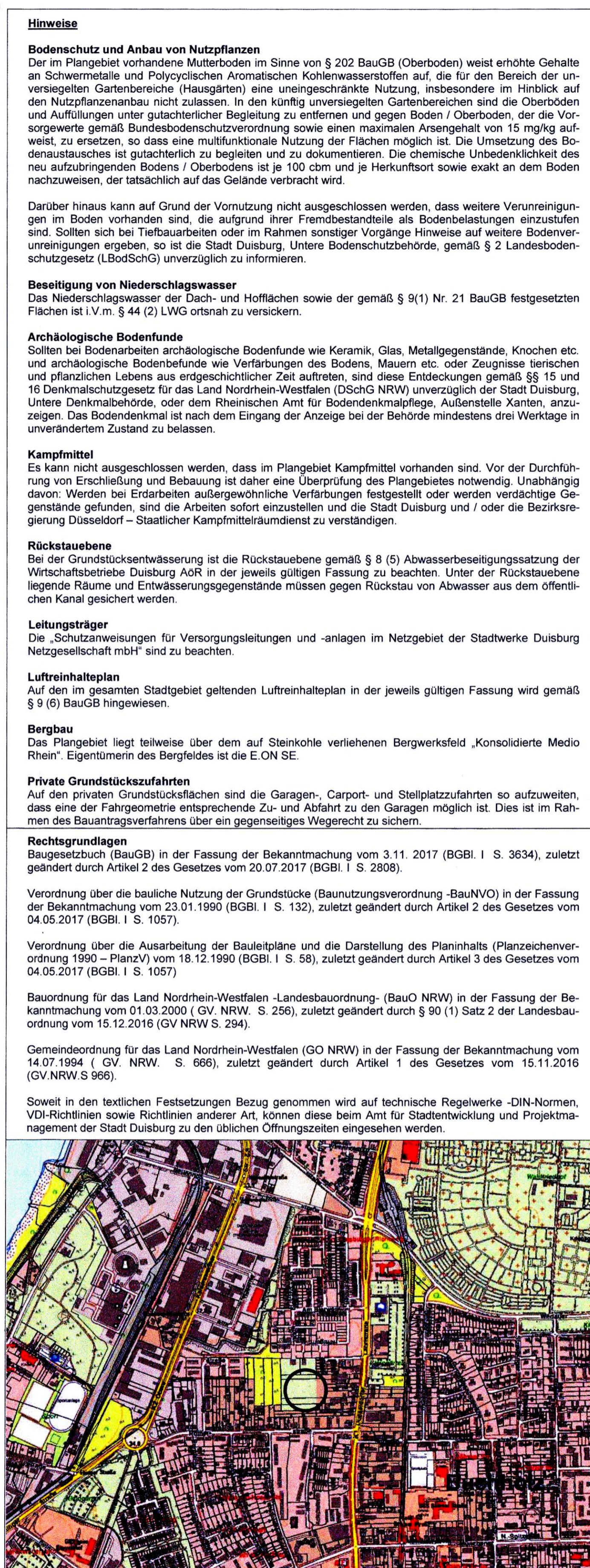


- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG und § 9 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und § 16:21 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG und § 22 und 23 BauNVO
- TH** Traufhöhe (als maximale Höhe über NHN)
- FH** Firsthöhe (als maximale Höhe über NHN)
- GH** Gebäudehöhe (als maximale Höhe über NHN)
- SD** Satteldach
- FD** Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- o** offene Bauweise
- △** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- (a1 / a2)** abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzungen Pkt. 2
- GF** Baugrenze
- Baulinie
siehe auch textliche Festsetzungen Pkt. 2c
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO
- Ga / C / St** Garagen / Carports / Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauVG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 2, § 16 Abs. 9 BauNVO
- +** 34,2 Geplante Geländeoberfläche über NHN des durch Aufschüttung oder Abgrabung veränderten Geländeinveaus.
- Lärmschutzwand
- X M1-M5** Messpunkte siehe textl. Festsetzungen Pkt. 8
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**
- bestehende Gebäude und Nebengebäude
- 545** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 33,9** Ortlich ermittelte Geländeoberfläche auf NHN (Normalhöhennull)
- ✕** Abbruch baulicher Anlagen
- vorhandene Bäume

- Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauVG)**
- a) Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b) In den WA2- und WA4- Gebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig.
- c) Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen bei mit Flachdach errichteten Gebäuden die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen um maximal 1,5 m überschreiten.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauVG)**
- a) Im WA5-Gebiet wird die abweichende Bauweise „a1“ gemäß § 22 (4) BauNVO zur Errichtung einer Hausgruppe in Form von Kettenhäusern festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss ist eine Garage zu integrieren.
- b) Im WA6-Gebiet wird die abweichende Bauweise „a2“ gemäß § 22 (4) BauNVO zur Errichtung eines Doppelhauses in der Gartenhofbauweise (Atriumhäuser) festgesetzt. Im ersten Vollgeschoss ist eine Garage zu integrieren.
- c) Die festgesetzten inneren Baulinien im WA 5 und WA 6 Gebiet sind grafisch zu ermitteln.
- 3. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauVG)**
- a) Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauVG ausgewiesenen Flächen zulässig.
- b) Im WA1- bis WA4- Gebiet sind bei einer Doppelhausbebauung die innerhalb der überbaubaren Fläche auf der Nachbargrenze zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 6,5 m von der gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauVG festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. GFL-Fläche zu errichten.
- c) Die Zufahrten zu den Garagen und Carports dürfen als Stellplatz genutzt werden.
- 4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- a) Die Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück nicht größer als 12 m² sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
- b) Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.
- 5. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauVG)**
- Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauVG festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Anliegers und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauVG)**
- Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauVG wie folgt festgesetzt:
- a) im WA1- und WA6-Gebiet ist eine WE je angefangene 600 m² Grundstücksfläche zulässig,
- b) im WA2- bis WA4-Gebiet ist eine WE je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig,
- c) im WA5-Gebiet ist eine WE je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zulässig.
- 7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (3) BauVG)**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Verkehrsfläche und der Geländeoberfläche ersetzen die im Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) auf Grund von außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Nutzungen im Sinne der TA Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauVG festgesetzte Höhen der Geländeoberfläche im WA5- und WA6-Gebiet bis zu 20 cm zulässig. Die neuen Höhen sind maßgeblich für die Ermittlung der Abstandshöhe nach § 6 BauO NRW.
- 8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauVG)**
- Im WA3-Gebiet wird zum Schutz vor Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) auf Grund von außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Nutzungen im Sinne der TA Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauVG festgesetzt:
- a) Auf der mit M1 - M2 gekennzeichneten Messlinie ist im Abstand von 3,0 m von der Plangebietsgrenze eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand nach ZTV-Lsw (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung Lärmschutzwänden an Straßen) über der gemäß § 9 (3) BauVG festgesetzten Geländeoberfläche zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens Du > 24 dB betragen. Die Lärmschutzwand ist vor Bezug des ersten Hauses im WA3- Gebiet zu errichten.
- b) In der mit den Messpunkten M3 - M4 gekennzeichneten Außenwand sind Fenster zu schutzwürdigen Raumnutzungen oder öffentlichen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafräume nicht zulässig.
- c) In Geschossen oberhalb des 2.Vollgeschosses sind in der mit den Messpunkten M4 - M5 gekennzeichneten Fenster zu schutzwürdigen Raumnutzungen oder öffentlichen Nutzungen wie Aufenthalts- und Schlafräume nicht zulässig.
- d) Die im WA3-Gebiet festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.
- e) Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereiches sowie an den Nachbargrenzen sind Einfriedungen nur in Form von transparenten Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- f) An der angebauten Nachbargrenze sind Sichtschutzblenden oder Sichtschutzmauern (Terrassenabtrennungen) bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von maximal 3 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- g) Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind nicht zulässig.
- h) Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter einzuhäusen und zu begrünen.
- i) Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen entlang der Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen keine Werbeanlagen, die sich an der Stelle der Leistung befinden sowie Hinweisschilder.
- 9. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften**
- a) Bei einem mit einem Flachdach errichteten Gebäude ist die Dachfläche zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die für Dachfenster / Oberlicht genutzt werden. Technische Aufbauten - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, soweit sie keinen negativen Einfluss auf die festgesetzte Dachbegrünung haben, sind nicht zulässig.



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

Duisburg, den 22.03.2018

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Es wird bescheinigt, dass die Bestandsangaben mit dem Liegen-schaftskataster und der Örtlichkeit übereinstimmen und dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990.

Düsseldorf, den 14.03.2018

Stand der Planunterlagen: 30.11.2017

Dipl.-Ing. Bernd Schiffer (Örtlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 02.10.1995 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.1995 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch örtlich bekannt gemacht.

Duisburg, den 05.05.2018

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) Baugesetzbuch erfolgte am 30.03.2017

Duisburg, den 05.05.2018

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 05.03.2018 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 03.03.2018 bis einschließlich 18.03.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Duisburg, den 05.06.2018

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 01.10.2017 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Duisburg, den 10.10.18

Der Oberbürgermeister
L I N K (Oberbürgermeister)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 01.10.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Er ist am 30.10.2018 gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit seiner Begründung von Tag 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 28.10.2018

Der Oberbürgermeister
TRAPP MANN (Leitender städtischer Baudirektor)

DUISBURG
am Rhein

Bebauungsplan Nr. 965B
-Wanheim-Angerhausen-
"Wohnpark Neuenhof Teil B"

für einen Bereich südlich der Wohnbauung zum Eichelkamp / Am Gebrannten Heiden, westlich der Düsseldorf Landstraße, nördlich der Wohnbauung Römerstraße und östlich der Efeustraße

Gemarkung: Huckingen
Flur: 16

Maßstab 1:500