



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- TH z.B. max. 33,00 m Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.3)
- GH z.B. max. 37,00 m Oberkante Gebäudehöhe einschließlich Attika als Höchstmaß in m über NHN
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| GRZ                       | Bauweise               |
| HausTyp                   | Dachform               |
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
  - Einzelhäuser zulässig
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche / Spielplatz
- Immissionsschutz**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7.1)
  - Isophone mit Angabe des maßgeblichen Außenlämppegels (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7.2)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Ga/St (Garagen und Stellplätze)
  - Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- Hauptfrichtung
  - Zulässige Dachform: SD (Satteldach), WD (Walmdach), FD (Flachdach (Dachneigung < 10°)), PD (Pultdach)
- Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter**
- Angabe der Höhenlage der Planstraße in Metern über NHN an ausgewählten Höhenpunkten
  - bestehende Gebäude
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Bemaßung (m) von Abständen
  - Parallelmaß
  - Hausnummer
  - Einbahnstraße
  - Straßenname
  - Bestandshöhe
  - Kanaldeckel mit Höhenangabe

- I. Textliche Festsetzungen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige zulässige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist als Bestimmung der Traufhöhe die obere Grenze der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand und der Dachhaut maßgeblich. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente, Dachaufsetzungen und haustechnische Anlagen auf max. 10 % der Dachgrundfläche bis zu 2,5 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. (§ 18 BauNVO)
  - Bei Flach- und Pultdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich bis 1 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten. (§ 18 BauNVO)
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Ausragende Elemente und Balkone dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m und in einer Länge von maximal der Hälfte der Baugrenze über die Baugrenze hinaus ausstrahlen.
  - Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlaufenden, rückwärtigen Baugrenzen dürfen nicht über Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)
- 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- In dem reinen Wohngebiet WR 3, für das ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig ist, müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Nebenanlagen sind in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig. Hiervon sind eingehauste oder begrünete Standplätze für Abfallbehälter ausgenommen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig. Davon ausgenommen ist im reinen Wohngebiet WR 3 auch in Einzelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zulässig.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Aktive Schallschutzmaßnahmen**  
Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein geschlossenes Lärmschutzhindernis (z.B. Lärmschutzwand, Garage) mit einer Mindesthöhe von 2,8 m über Normalhöhennull zu errichten, sofern nicht durch den jeweiligen Hauptbaukörper bereits ein ausreichender Immissionsschutz gegeben ist. Das Lärmschutzhindernis muss unmittelbar an die jeweiligen Hauptbaukörper anschließen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Garagen zulässig.
  - Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109-1 (2018-01) und DIN 4109-2 (2018-01) bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlämppegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.  
Der maßgebliche Außenlämppegel  $L_a$  ist in der Plankunde dargestellt.
- | Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)                   | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches | Für Büroräume und Ähnliches |
|--|---|-----------------------------|
| Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ in dB | $L_a - 30$  | $L_a - 35$                  |
- Mindestens einzuhalten sind  $R_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlämppegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenstern kein Innenraumpiegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
- 8. Aufstrebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Vor einer Nutzungsaufnahme der durch die zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzhindernisse zu schützenden Außenwohnbereiche ist auf den festgesetzten Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein geschlossenes Lärmschutzhindernis gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 zu errichten.
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen.
- II. Landesrechtliche Festsetzungen**
- 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
- Aneinander gebaute Wohneinheiten sind in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachform und -neigung zu errichten.
  - In den festgesetzten reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Pultdächern der Hochpunkt des Pultdaches zur Erschließungsstraße auszurichten.
  - Vorgartenflächen sind unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.
- III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB**
- Schutz vor Hochwasser**  
Teile des Plangebietes liegen in einem Bereich, der bei einem mittleren Hochwasserereignis des Rheins (HQ100) durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich der gesamte Planbereich bei einem Hochwasser HQExtrem im überschwemmten Gebiet (§ 78b Abs. 1 WHG).

- IV. Wirtschaftliche**
- 1. Archäologische Bodenfunde**  
Auf dem Baufeld wurden gesonderte Flächenareale kartiert, die aufgrund des nachgewiesenen archäologischen Fundaufkommens als vermutetes Bodendenkmal gelten. Nach dem Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen gilt nach § 29 (DSchG NRW), dass bei Veränderungen oder Beseitigungen eines vermuteten Bodendenkmals die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu Lasten des Veranlassers zu tragen sind.
- 2. Kampfmittel**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel vorhanden sind. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdrauhub außergewöhnliche Verfallformen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Duisburg und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- 3. Rücktaubene**  
Bei der Grundstücksentwässerung ist die Rücktaubene gemäß § 8 (5) Abwasserbeseitigungssatzung der Wirtschaftsbetriebe Duisburg AöR in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Unter der Rücktaubene liegende Räume und Entwässerungsgegenstände müssen gegen Rücklauf von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal gesichert werden.
- 4. Trinkwasserschutzzone**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Binheimer Feld. Die Genehmigungspflichten und Verbote der „Wasserschutzgebietsverordnung Binheimer Feld“ vom 01.08.1996 sind zu beachten.
- 5. Leitungsgräber**  
Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungsstrassen bei den Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisung für Versorgungsleitungen und -anlagen im Netzgebiet der Stadtwerke Duisburg Netzgesellschaft mbH sind zu beachten.
- 6. Darstellung von Koordinaten**  
Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gerechnet und als Koordinaten hinterlegt.
- 7. Boden**  
Für Teileflächen im südlichen Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Atlanten der Stadt Duisburg unter der Nummer AA 0244 eine Altlastlagerung verzeichnet. Entsprechend der durchgeführten orientierenden Untersuchung sind zur Gewährleistung der chemischen und bodenmechanischen Anforderungen Bodenauflösungsmaßnahmen vorgesehen. Nach Durchführung der Maßnahmen besteht kein weiterer Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit.
- 8. Eingriff in Natur und Landschaft**  
Zur Kompensation des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die räumliche Lage und die Bestimmung der durchzuführenden Maßnahmen werden auf der Grundlage eines Kompensationskonzeptes über den städtebaulichen Vertrag verbindlich gemacht.
- 9. Artenschutz**  
Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind folgende Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen:  
- Beratung der Bauleitung und ausführenden Firmen  
- Kontrolle aller potenziellen Quartiere, Tageseinstände und Nester vor Beginn der Gehölzrodungen  
- Verschluss von Baumhöhlen und -spalten, um einen Besatz z. B. durch Fledermäuse zu vermeiden  
- die Kontrolle der Flächen auf Amphibien und Reptilien während der Wanderungsperioden und ggf. Einrichtung einer baulichen Sperrereinrichtung  
- Bergung und Umsiedlung ggf. aufgefundenen Tiere (s.o.)  
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde  
Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Beseitigung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig ist.

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

Duisburg, den 21.11.2019

(Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

Ort, den 19.12.2019

(Siegel) MÜLLER (Verwaltungsingenieur)

Stand der Planung:

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 26.11.2019 nach § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2019 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Duisburg, den 21.11.2019

Der Oberbürgermeister (Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 26.11.2019 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, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in der Zeit vom 19.12.2019 bis einschließlich 19.02.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den 21.11.2019

Der Oberbürgermeister (Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

Der Rat der Stadt Duisburg hat am 25.11.2019 gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Er ist am 26.11.2019 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 5.12.19

Der Oberbürgermeister (Siegel) LINK (Oberbürgermeister)

Im Auftrag (Siegel) TRAPPMANN (Leitender städtischer Bauamtsleiter)

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).  
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 (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).  
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 23.01.2018 (GV.NRW S. 90).  
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:  
Essen, den 14.12.2019

atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
STADTPLANER  
DELVECCHIO (Gesellschaft)

**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

**Bebauungsplan Nr. 1247 -Baerl- "Mühlenstraße"**

für den Bereich zwischen Mühlenstraße bzw. den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Mühlenstraße 2 bis 14 im Westen, der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken im Norden bzw. Nordosten, der Böschungskante zum Binheimer Feld im Osten und den nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Schulstraße 158 bzw. Hegstieg 34 im Süden

**Gemarkung Baerl**  
Flur 1

**Maßstab 1:500**