

FREI

RAUM LEBEN

GEBAG

INHALT

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

GESTALTUNGSVORGABEN

6-SEEN-WEDAU

EIN NEUES STÜCK DUISBURG

08

DER DUISBURGER SÜDEN

FREIZEITAKTIVITÄTEN RUND UMS NEUE ZUHAUSE

14

DAS BAUGEBIET IM ÜBERBLICK

18

ATTRAKTIVE BAUGRUNDSTÜCKE

GRUNDSTÜCKE ZUM FESTPREIS

22

ENERGIEKONZEPT

NACHHALTIG UND ZUKUNFTSWEISEND WOHNEN

30

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

WASSERSENSIBLES WOHNEN

32

VER- UND ENTSORGUNG

REALISIERUNG UND ERSCHLIESSUNG

34

DESIGN

GESTALTERISCHE VORGABEN

FÜR DAS NEUE WOHNGBIET

36

KONTAKT

56

An aerial photograph of a large, calm lake surrounded by dense green forests. In the foreground, a sandy beach is visible with some people and a building. To the left, a marina is filled with numerous small boats. A long, narrow strip of land with a building and a parking lot extends into the water. In the background, a railway line runs through a residential area with houses and industrial buildings. The sky is clear and blue.

„UNSERE OZEANE, SEEN, FLÜSSE UND
SIND SO VIEL MEHR ALS NUR ÖKOLOGISCH, WIE
SIE HABEN EINEN ENORMEN EMOTIONALEN NUTZEN. SIE N
SONDERN AUCH

An aerial photograph showing a large, winding lake surrounded by dense green forests. In the background, a city with various buildings and structures is visible under a clear sky. The water reflects the sunlight, creating bright white patches.

DAS LEBEN, DAS SIE BEHERBERGEN,
WIRTSCHAFTLICH UND PÄDAGOGISCH WERTVOLL.
MACHEN DAS LEBEN AUF DER ERDE NICHT NUR MÖGLICH,
SONDERN LEBENSWERT.“

Dr. Wallace J. Nichols
,Blue Mind‘

An aerial architectural rendering of a modern residential development, featuring multiple multi-story apartment buildings with balconies and large windows. The scene includes landscaped courtyards with trees, a paved walkway, and a small boat on a body of water in the foreground. The entire image is overlaid with a blue tint and a halftone dot pattern.

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

GESTALTUNGSVORGABEN



PROJEKT



6-SEEN-WEDAU EIN NEUES

STÜCK

Leben am Wasser: 6-Seen-Wedau! Im Duisburger Süden entsteht ein neuer Stadtteil auf dem Areal eines ehemaligen Rangierbahnhofs.

Auf einer 60 Hektar großen Fläche werden in den kommenden Jahren rund 3.000 Wohneinheiten, ein Nahversorgungszentrum sowie mehrere infrastrukturelle Einrichtungen gebaut.



DUISBURG

Optimale Lage im Metropolraum Rhein-Ruhr, in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und zum Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte: 6-Seen-Wedau zählt zu den deutschlandweit größten und interessantesten Stadtentwicklungsprojekten.

6-SEEN-WEDAU SETZT SICH AUS VIER TEILQUARTIEREN MIT INDIVIDUELLEM CHARAKTER ZUSAMMEN:



Das Quartier „Am Wasserturm“ rund um das denkmalgeschützte Ensemble aus Ziegelwasserturm und dem ehemaligen Stellwerk wird neben Wohnungsbauten auch das Nahversorgungszentrum sowie eine Grundschule beherbergen.



In der „Neuen Gartenstadt“ entstehen in Anlehnung an die benachbarte Gartenstadt Wedau Geschosswohnungsbauten sowie Reihen und Stadthäuser mit hohem Grünanteil.

DIE GEBAG FLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (GEBAG FE)
UND DIE STADT DUISBURG VERFOLGEN MIT DEM
NEUEN GEBIET HOHE AMBITIONEN FÜR EINEN ZUKUNFTS-
FÄHIGEN STÄDTEBAU.



Weiter südlich wird das „Seequartier“ als dichter und urbaner Stadtraum entwickelt – mit einer neuen Uferpromenade, die direkten Zugang zum See bietet.



Den Abschluss bildet das Quartier „Am Uferpark“, bestehend aus großzügigen Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Struktur.

ASPEKTE WIE EINE WASSERSENSIBLE STADTENTWICKLUNG, UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT, NUTZUNGSMISCHUNGEN UND KLIMAGERECHTE ARCHITEKTUR SPIELEN EINE ZENTRALE ROLLE.

An aerial photograph of a city landscape. In the foreground, there is a large, rectangular, undeveloped plot of land with some construction equipment and a small building. To the left, a wide river flows through the city, with several sailboats on the water. The city is densely packed with houses and trees. In the background, there are more buildings and a bridge. The overall scene is a mix of urban development and natural greenery.

URBANES LEBEN

NUR
3 MINUTEN
ZUM WASSER

Im Jahr 2020 hat die GEBAG FE mit dem Vertrieb der ersten Investorenbaufelder im Norden des Gebiets begonnen. Durch mehrere erfolgreiche Verfahren in den letzten Jahren konnten sich bereits zahlreiche Investoren und Privatkunden einen Grundstückszuschlag sichern.

An aerial photograph showing a residential neighborhood with a mix of houses and greenery. A railway line with several tracks runs diagonally across the middle of the image. In the background, a river flows through a wooded area. The sky is clear and blue.

NEUES NAHVERSORGUNGS- ZENTRUM

KITAS UND SCHULE IM PROJEKTGEBIET

Auch die Erschließung des Gebiets ist schon weit fortgeschritten. Der Lärmschutzwall und die Baustraßen sind bereits größtenteils fertiggestellt, die Haupteerschließungsstraße wurde bereits für den öffentlichen Verkehr freigegeben.

Zahlreiche weitere Informationen zum Stadtentwicklungsprojekt auf der Projektwebsite

6-seen-wedau.de

VIELE MÖGLICHKEITEN

FREIZEITAKTIVITÄTEN RUND UMS NEUE ZUHAUSE



DER STADTTTEIL WEDAU IM DUISBURGER SÜDEN
ZÄHLT ZU DEN BEVORZUGTEN WOHNSTANDORTEN INNERHALB
DER STADT UND DER REGION.



Die Wohnqualität zeichnet sich insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur landschaftlich reizvollen Sechs-Seen-Platte aus. Hier finden sich zahlreiche Freizeitangebote wie Segelclubs, ein Tennisplatz, ein Golfclub sowie ein Naturfreibad. Der benachbarte Sportpark Duisburg bietet ein umfangreiches Angebot an Plätzen und Hallen für Fußball, Eishockey und Leichtathletik sowie zahlreiche Anlagen für Wassersportarten wie Rudern, Kanufahren, Wasserski oder Wakeboard.

Das Angebot wird ergänzt durch mehrere Einrichtungen des Spitzensports. Hierzu zählen die Regattabahn, die Sportschule Wedau oder das Stadion des MSV Duisburg.

Die Sechs-Seen-Platte geht im Süden nahtlos in ein großes Waldgebiet über, das sich mit einem gut ausgebauten Wegenetz bis in den Düsseldorfer Norden zieht.

URBAN

STADT
AM SEE



Im Norden von 6-Seen-Wedau befindet sich ein neues Nahversorgungszentrum im Hochbau: Das Angebot reicht über Supermarkt, Lebensmitteldiscounter bis zu Drogeriemarkt und Apotheke sowie weiteren Geschäften. Hier können zukünftig alle Bedarfe der täglichen Versorgung gedeckt werden.

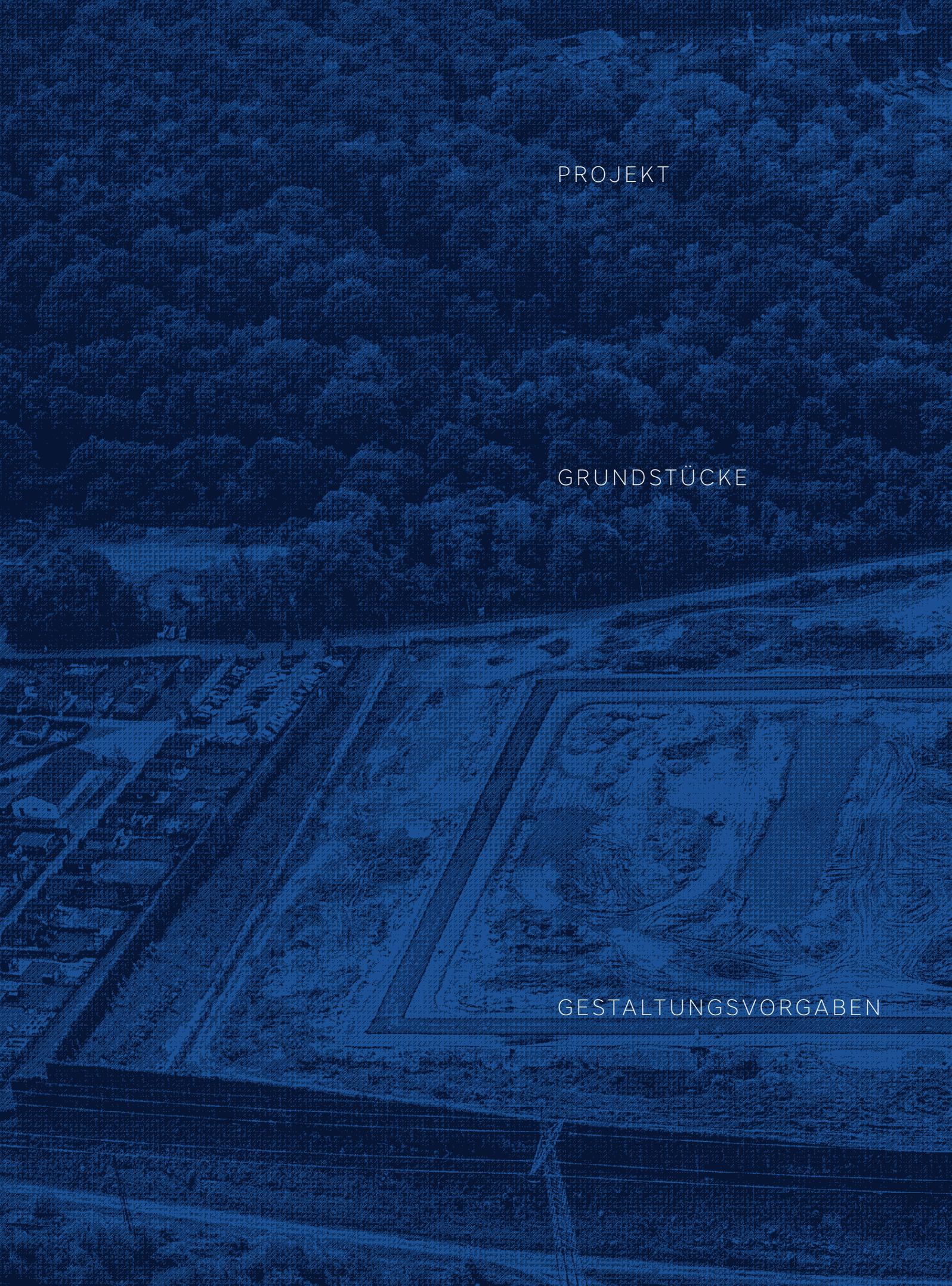
In den benachbarten Zentren von Wedau und Bissingheim sind zahlreiche kleine Geschäfte schnell erreichbar – ebenso wie Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote.

Im Gebiet werden zwei neue Kitas und eine Grundschule errichtet, weiterführende Schulen finden sich in der Umgebung. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Mit dem geplanten Bahnhaltdepunkt Wedau wird es zukünftig einen direkten Bahnanschluss an den Duisburger Hauptbahnhof und nach Düsseldorf geben. Buslinien verbinden das Neubaugebiet zudem mit den benachbarten Stadtteilen und der Stadtmitte. Mit dem Auto sind in wenigen Minuten die Anschlussstellen „DU-Wedau“ an der A3 und „DU-Buchholz“ an der A59 erreichbar. Die Fahrstrecke zum Düsseldorfer Flughafen lässt sich somit in rund 20 Minuten zurücklegen. Weitere Informationen zur Lage der infrastrukturellen Einrichtungen im Projektgebiet finden sich im Rahmenplan: <https://www.6-seen-wedau.de/downloads>





DAS BAUGEBIET IM ÜBERBLICK

An aerial photograph of a construction site, overlaid with a white grid. The site is divided into several rectangular plots. The top half of the image shows a dense forest. The bottom half shows the construction site with various structures and equipment. The text is overlaid on the image in a white, sans-serif font.

PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

GESTALTUNGSVORGABEN



GRUND- STÜCKE

ATTRAKTIVE BAUGRUNDSTÜCKE



Die Größe der Baugrundstücke variiert zwischen ca. 409 und 700 Quadratmetern. Die genauen Größen der einzelnen Grundstücke können Sie der Übersicht auf den folgenden Seiten entnehmen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Je Einfamilienhaus können maximal zwei Wohneinheiten entstehen: eine Hauptwohneinheit und eine untergeordnete Einliegerwohnung. Die Bebauung muss entsprechend der Maßgabe des Bebauungsplanes erfolgen. Darüber hinaus sind die Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden zu beachten, die zur Wahrung eines qualitativ hochwertigen Gesamterscheinungsbilds beitragen sollen.



GRUNDSTÜCKE

ZUM FESTPREIS

Die Baugrundstücke werden zu einem Kaufpreis von 730,00 €/m² zzgl. Grunderwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 % in NRW, Gebühren für Notar und Grundbuchamt ca. 2,0 %) angeboten. Die Grunderwerbsnebenkosten beziehen sich auf den jeweiligen Gesamtkaufpreis.

In dem Kaufpreis sind bereits die Erschließungskosten nach § 127 BauGB und die Vermessungsgebühren zur Bildung der Einzelgrundstücke enthalten. Die Kosten für die Hausanschlüsse zur Ver- und Entsorgung sowie ein anteiliger Baukostenzuschuss für die Bereitstellung des öffentlichen Versorgungsnetzes der DVV sind vom Erwerber zu tragen und damit nicht im Kaufpreis enthalten.

Eine Maklercourtage ist nicht zu bezahlen.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

GRUNDSTÜCK 1	700 M ²
GRUNDSTÜCKE 2-9	JEWELLS 510 M ²
GRUNDSTÜCK 10	647 M ²
GRUNDSTÜCK 11	409 M ²
GRUNDSTÜCK 12	476 M ²
GRUNDSTÜCK 13	546 M ²
GRUNDSTÜCK 14	618 M ²
GRUNDSTÜCK 15	689 M ²
GRUNDSTÜCK 16	555 M ²

*Grundstücksgrößen mit ca.-Angaben

Der Lageplan befindet sich auf den nachfolgenden Seiten.





BERICHT INKLUSIVE

Die Baugrundstücke werden durch die GEBAG FE für eine spätere Bebauung vorbereitet. Dies bedeutet, dass im Baufenster des Grundstückes sämtliche historische Auffüllungen bis zum gewachsenen Boden entfernt werden.

Im Anschluss erfolgt eine Teilverfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial. Der aufgefüllte Bereich des Bodenaustausches sowie der restlichen Freiflächen des Grundstückes werden bis zu einer Höhe von maximal ca. 80 cm unter Straßenniveau (bezogen auf die Mitte des Grundstückes) aufgefüllt.



**BODEN WIRD
VORBEREITET**

**OHNE KELLER
DIREKT MÖGLICH**

Diese Bodenaustauscharbeiten werden durch einen Bodengutachter in Abstimmung mit den Vorgaben der Bodenschutzbehörde ausgeführt und begleitet. Jeder Erwerber erhält nach Beendigung der Maßnahmen einen Abschlussbericht. Detaillierte Informationen zu den Bodenaufbereitungsmaßnahmen werden den Interessenten bei Grundstücksreservierung zur Verfügung gestellt.

Auf dieser Verfüllebene hat der Erwerber dann die Möglichkeit, direkt ein nichtunterkellertes Gebäude zu errichten. Für eine mögliche Unterkellerung muss der Erwerber die unbelastete Teilverfüllung wieder ausheben und entsorgen oder im Freiflächenbereich wieder anfüllen.

ENERGIEKONZEPT

NACHHALTIG UND ZUKUNFTSWEISEND WOHNEN



Für das Baugebiet beschreiten die GEBAG FE und die Stadt Duisburg neue Wege der Energieversorgung. So soll die Stromversorgung für Wohnen zu einem großen Teil über hauseigene Photovoltaikanlagen gespeist werden.

Die Wärmeversorgung ist ausschließlich über Solarthermie oder Luft und Erdwärmepumpen zu sichern. Der Einbau von Erdwärmepumpen ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine Anbindung an das städtische Gas oder das Nahwärmenetz der Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) wird nicht erfolgen.



ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

WASSERSENSIBLES WOHNEN

Beim Umgang mit Regenwasser setzt 6-Seen-Wedau neue Maßstäbe: Nach dem Leitbild der „wassersensiblen Stadt“ werden die Niederschläge nicht in Kanäle eingeleitet, sondern an der Oberfläche abgeleitet und zur Bewässerung der Vegetation im öffentlichen Raum verwendet. So werden Kosten gespart und Überflutungen vermieden. Mehrere „Wasserplätze“ dienen im Fall von Starkregenereignissen zudem als Rückhaltebereiche für das Regenwasser.

Über den Bebauungsplan werden die wichtigsten Vorgaben zur wassersensiblen Stadt planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen beispielsweise die Pflicht zur Ausbildung eines Gründachs, detaillierte Vorgaben zum Substrataufbau der Dächer oder der Hinweis auf die Rückstauenebene. In den Kaufverträgen verpflichten sich die Käufer der Baugrundstücke dazu, dieses Leitbild auch auf ihren privaten Grundstücken umzusetzen. Aus diesem Grund sind alle Dächer als extensive Gründächer auszubilden, um das Regenwasser möglichst lange auf der Dachfläche zurückzuhalten.

Im weiteren Verlauf ist das Wasser über Pflasterrinnen, Kastenrinnen oder Muldensteine vom jeweiligen Privatgrundstück auf die öffentliche Verkehrsanlage beziehungsweise in die Versickerungsmulden der Grünflächen zu überführen. Die entsprechenden Einrichtungen im öffentlichen Raum (Verkehrsanlage), die das Niederschlagswasser ebenfalls in die Versickerungsmulden führen, werden im Rahmen des Endausbaus durch die GEBAG FE errichtet. Die hierfür anfallenden Kosten sind im Erschließungskostenbeitrag enthalten. Die Herstellung der Rinnen auf dem Privatgrundstück erfolgt durch den Käufer in Eigenleistung, also auf Kosten des Käufers.



**WASSER
FÜR DIE
VEGETATION**



**SCHUTZ BEI
STARKREGEN**

VER- UND ENTSORGUNG

REALISIERUNG UND ERSCHLIESSUNG



DIE ERSCHLIESSUNGSARBEITEN HAT DIE GEBAG FE
FÜR DAS NEUBAUGEBIET DURCHGEFÜHRT.
SEIT MITTE 2023 IST DAS NEUBAUGEBIET ERSCHLOSSEN.



Im Rahmen der Erschließungsarbeiten hat die GEBAG FE die Baustraßen hergestellt und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt. Nach der Realisierung der Wohngebäude wird die GEBAG FE den Endausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen vornehmen.

Das öffentliche Versorgungsnetz für Trinkwasser, Strom und Glasfaser liegt bereits in der öffentlichen Verkehrsanlage. Die Realisierung der Hausanschlüsse an das Versorgungsnetz ist durch den künftigen Eigentümer in Eigenverantwortung bei den Netzen Duisburg und der Duisburg CityCom zu beantragen. Die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse sowie etwaiger Baukostenzuschüsse sind ebenfalls von den künftigen Eigentümern des jeweiligen Grundstücks zu tragen. Hinsichtlich der konkreten Bebauung sind die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1061 – II für eine genehmigungsfähige Planung einzuhalten. Für ein städtebaulich anspruchsvolles Erscheinungsbild ist zudem der Gestaltungsleitfaden am Ende des Exposés bindend.



PROJEKT

GRUNDSTÜCKE

GESTALTUNGSVORGABEN



DESIGN

DIE
GESTALTUNGS-
VORGABEN

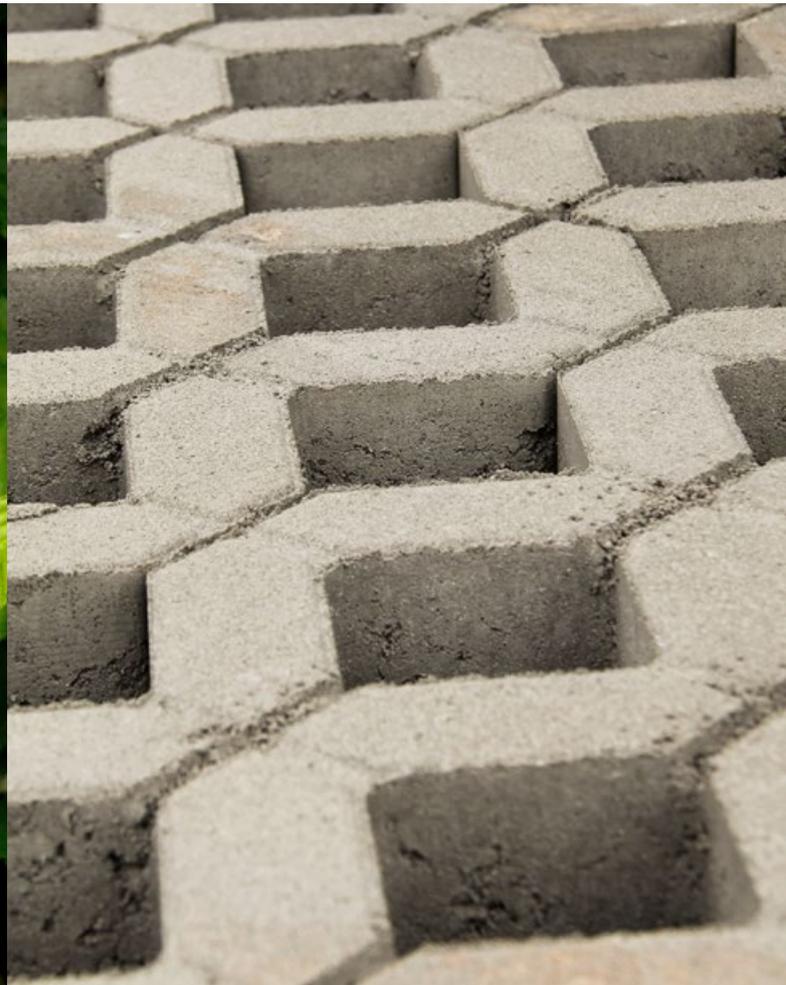
6-SEEN-WEDAU

EFH-GEBIET QUARTIER AM UFERPARK



GESTALTUNGSLITFADEN

IM FOLGENDEN WIRD EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE GESTALTERISCHEN VORGABEN FÜR DAS NEUE WOHNGBIET GEgeben.



Der Leitfaden unterscheidet zwischen Vorgaben aus dem Bebauungsplan und darüberhinausgehende Vorgaben, die Bestandteil der Kaufvertragsunterlagen sein werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans (Plan und textliche Festsetzungen) sowie die separaten Vorgaben aus dem nachfolgenden Gestaltungsleitfaden sind zwingend und vollumfänglich einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Vorgaben des Bebauungsplans im Nachfolgenden nur Auszüge bzw. eine inhaltliche Zusammenfassung aus den textlichen Festsetzungen zu finden ist. Die konkreten und vollumfänglichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 1061-II zu entnehmen.

Grundstücke 1-10

1

GEBÄUDE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE UND NUTZUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Die Gebäude müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder errichtet werden. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Baugrenzen und Baulinien sind einzuhalten.
- / Die maximal zulässige GRZ von 0,4 sowie die maximal zulässige GFZ von 0,8 dürfen nicht überschritten werden. Weitergehende Regelungen zur GRZ sind in §19 BauNVO zu finden.
- / Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss). Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

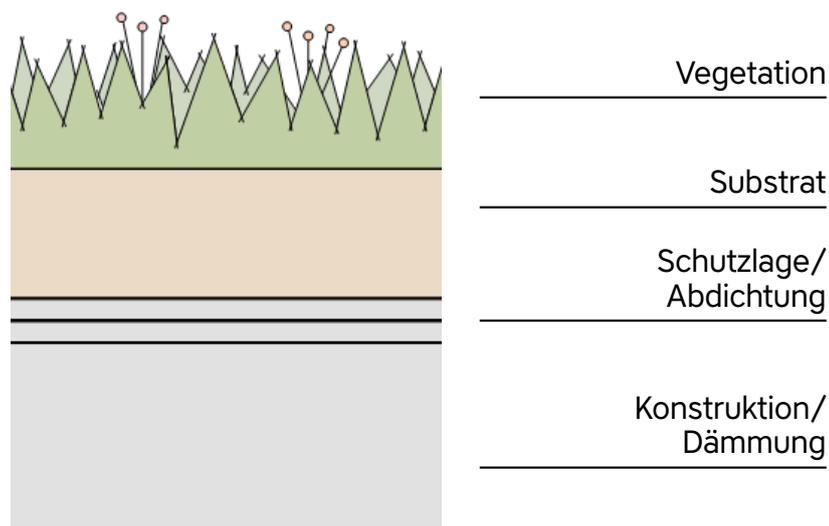
Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Auf den Grundstücken (1–10) sind eingeschossige Häuser bzw. Bungalows zulässig.
- / Doppelhäuser können auf zwei benachbarten Grundstücken errichtet werden. Dabei ist eine Mindesthausbreite von 5,50 m je Hauseinheit einzuhalten. Sie müssen gleiche Attikahöhen, Fassaden und Fensterfarben sowie gleiche Materialqualitäten aufweisen.
- / Die Eingänge der Häuser sind zur öffentlichen Erschließung hin auszurichten. Lediglich bei Eingängen zu Einliegerwohnungen kann von dieser Regel abgewichen werden.
- / Eine zweite Wohnung ist in Form einer Einliegerwohnung, die der geplanten Hauptwohnnutzung untergeordnet ist, möglich.
- / Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten) ist ausgeschlossen.

DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15 Grad.
- / Mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen, Antennen, Aufzugs- und Lüftungsschächte und anderen technischen Aufbauten sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.
- / Alle Dachflächen, auch die von Garagen und Carports, sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magerstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 8 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster.



3

FASSADEN UND FASSADENÖFFNUNGEN

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

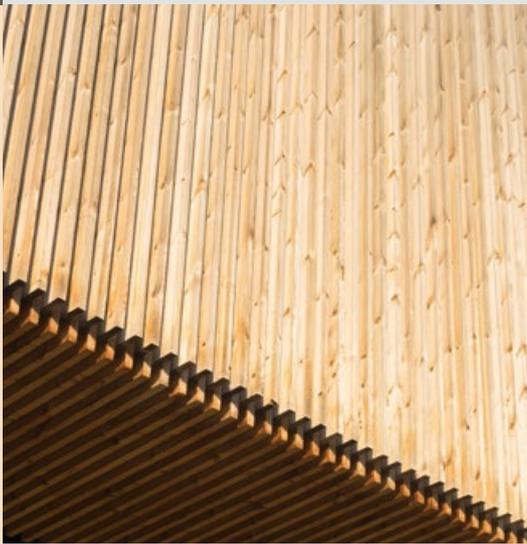
- / Historisierende Architekturelemente (z. B. Säulen, Portikus etc.) sind nicht zulässig.
- / Die Fassaden sind in einem einheitlichen Material und Farbkanon zu gestalten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht gestattet.
- / Es sind hochwertige und langlebige Fassadenmaterialien zu wählen. Hierzu zählen mineralische Putze, Verblendmauerwerk aus Klinker bzw. Backstein oder Holz. Lediglich untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch in anderen Materialien, wie Naturstein, Sichtbeton oder Metall, ausgebildet werden. Ihr Anteil darf maximal 25 % jeder Fassadenseite betragen.
- / Aufgrund ihres geringeren Wärmespeichereffekts sind die Hauptfassaden in hellen Farbtönen zu gestalten. Zulässig sind hierbei Weiß- und Cremetöne, helle Grautöne und helle Erdtöne. Bei der Auswahl empfiehlt sich die Orientierung an den in der Abbildung 6 gezeigten RAL Werten. Auch bei Verblendmauerwerk oder Holz sind helle Farbtöne zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch dunklere Farbtöne verwendet werden.
- / Fassadenbegrünungen sind bei Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nur partiell zulässig. Alle anderen Fassadenseiten dürfen auch groß oder vollflächig bepflanzt werden.
- / Alle Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, müssen gegliedert sein. Der Öffnungsanteil der Straßenfassade darf 30 % nicht unterschreiten. Zu den Öffnungen zählen Fenster, Türen und Loggien. Als Farben für die Außenseiten der Fenster, Eingangstüren und Absturzsicherungen sind zu Weiß, Grau oder Brauntöne zu wählen.
- / Fensterflächen und sonstige verglaste Elemente an den Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, sind transparent und farblos auszuführen. Bäder und WCs sind hiervon ausgenommen.



RAL DESIGN
0009000



RAL DESIGN
0709020



RAL CLASSIC
9003



RAL CLASSIC
9001



RAL DESIGN
0709010



RAL DESIGN
0008500

4

TECHNISCHE ANLAGEN AM UND AUF DEM GEBÄUDE

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

/ Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (in der Planzeichnung des Bebauungsplans als GHmax. bezeichnet) ist für technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Alle Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) dürfen mehr als 10 % der Dachflächen einnehmen.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Technische Anlagen müssen sich gestalterisch und farblich der Architektur unterordnen. Sie sind – wenn möglich – einzuhausen.
- / Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf dem Dach oder – falls dies nicht möglich ist – an den der Straße abgewandten Fassaden anzubringen.
- / Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht zulässig.
- / Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Klimaanlage sind nicht auf dem Dach oder an der Fassade, sondern neben oder hinter den Gebäuden anzubringen.
- / Die Grundstücke werden nicht mit Gas oder Fernwärme versorgt. Die Eigentümer haben zwingend für eine regenerative Wärmeversorgung ihres Hauses auf dem Grundstück zu sorgen.

GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig.
- / Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) sind keine Stellplätze, Carports und Garagen und keine sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig.
- / Sowohl die Stellplätze samt ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterrasen) zu befestigen.
- / Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs und Grünflächen und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
- / Bauliche Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc., sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig.
- / Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Stellplatz, Carport oder Garage zulässig. Dies gilt auch für Gebäude mit Einliegerwohnung und für zwei nebeneinanderliegende Stellplätze.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nicht erlaubt.
- / Die gestalterischen Vorgaben für Hauptgebäude, wie sie in diesen Gestaltungsrichtlinien festgelegt sind, gelten auch für alle baulichen Nebenanlagen, wie z. B. Garagen.

6 + 7

MÜLLBEHÄLTER, PRIVATE VORGÄRTEN, GÄRTEN, BEPFLANZUNG

Beabsichtigte Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / In dem Baugebiet sind Gemeinschaftsmüllanlagen zur Müllentsorgung (Unterflursysteme) beabsichtigt.
- / Sollte das zuvor genannte Unterflursystem bis zum Einzugsdatum des Käufers noch nicht errichtet und in Betrieb genommen worden sein, sind temporär Mülltonnen von dem Käufer bei der WDB rechtzeitig zu beantragen. Die Beantragungsfrist beträgt aller Voraussicht nach sechs (6) Wochen.

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der Fassade der jeweils straßenzugewandten Kfz-Erschließung und der Straßenbegrenzungslinie.
- / Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garage und Carport, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 60 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation anzulegen.
- / Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Die Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die einen wertvollen Beitrag zur Ökologie und zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Es sollten Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume) oder 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) gepflanzt werden.
- / Bei der Bepflanzung ist auf die Bestimmungen des Nachbarrechts, insbesondere das Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW), zu achten.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Wegen und Flächen in Garten und Vorgarten nicht erlaubt.

EINFRIEDUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften)

- / Zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen sind Hecken von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten von maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.
- / Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- / Der bei der Errichtung von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltende Abstandsstreifen von 1,0 m ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Sichtschutz gegenüber Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum ist ausschließlich über Begrünung herzustellen. Ausgenommen davon sind die jeweiligen Terrassenbereiche. Die Regelungen zu Sichtschutzzäunen in diesem Bereich finden sich in den rechtlichen Vorgaben wieder.

Grundstücke 11-16

1

GEBÄUDE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE UND NUTZUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Die Gebäude müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder errichtet werden. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Baugrenzen und Baulinien sind einzuhalten.
- / Die maximal zulässige GRZ von 0,4 sowie die maximal zulässige GFZ von 0,8 dürfen nicht überschritten werden. Weitergehende Regelungen zur GRZ sind in §19 BauNVO zu finden.
- / Zulässig ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss). Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans ersichtlich.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Auf den Grundstücken (11–16) sind eingeschossige Häuser bzw. Bungalows zulässig.
- / Doppelhäuser können auf zwei benachbarten Grundstücken errichtet werden. Dabei ist eine Mindesthausbreite von 6,00 m je Hauseinheit einzuhalten. Sie müssen gleiche Attikahöhen, Fassaden und Fensterfarben sowie gleiche Materialqualitäten aufweisen.
- / Die Eingänge der Häuser sind zur öffentlichen Erschließung hin oder an einer vom Nachbargrundstück zugewandten Seite auszurichten. Die Hauptfassade zur Straße muss auch bei einem seitlichen Eingang klar erkennbar sein.
- / Eine zweite Wohnung ist in Form einer Einliegerwohnung, die der geplanten Hauptwohnnutzung untergeordnet ist, möglich.
- / Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten) ist ausgeschlossen.

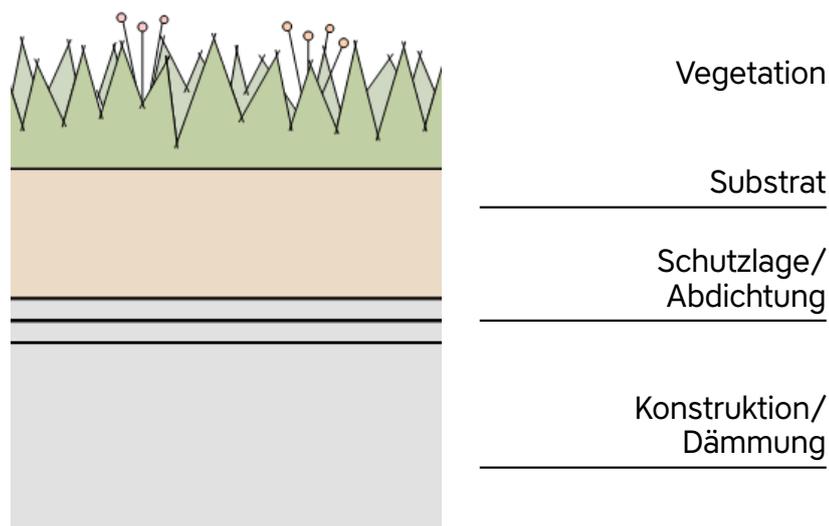
DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15 Grad.
- / Mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen, Antennen, Aufzugs- und Lüftungsschächte und anderen technischen Aufbauten sind Dachaufbauten jeglicher Art unzulässig.
- / Alle Dachflächen, auch die von Garagen und Carports, sind extensiv zu begrünen. Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magerstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 8 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Über die Festsetzungen hinaus ist nach dem heutigen Stand der Technik eine Begrünung unter Anlagen für erneuerbare Energien möglich. Unter Anlagen für erneuerbare Energien ist daher eine Dachbegrünung vorzusehen.



3

FASSADEN UND FASSADENÖFFNUNGEN

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

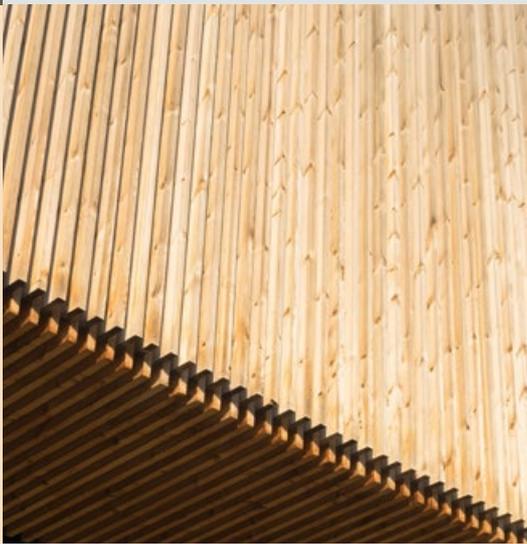
- / Historisierende Architekturelemente (z. B. Säulen, Portikus etc.) sind nicht zulässig.
- / Die Fassaden sind in einem einheitlichen Material und Farbkanon zu gestalten. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Stark glänzende oder spiegelnde Materialien sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht gestattet.
- / Es sind hochwertige und langlebige Fassadenmaterialien zu wählen. Hierzu zählen mineralische Putze, Verblendmauerwerk aus Klinker bzw. Backstein oder Holz. Lediglich untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch in anderen Materialien, wie Naturstein, Sichtbeton oder Metall, ausgebildet werden. Ihr Anteil darf maximal 25 % jeder Fassadenseite betragen.
- / Aufgrund ihres geringeren Wärmespeichereffekts sind die Hauptfassaden in hellen Farbtönen zu gestalten. Zulässig sind hierbei Weiß- und Cremetöne, helle Grautöne und helle Erdtöne. Bei der Auswahl empfiehlt sich die Orientierung an den in der Abbildung 6 gezeigten RAL Werten. Auch bei Verblendmauerwerk oder Holz sind helle Farbtöne zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile und Baukörper können auch dunklere Farbtöne verwendet werden.
- / Fassadenbegrünungen sind bei Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nur partiell zulässig. Alle anderen Fassadenseiten dürfen auch groß oder vollflächig bepflanzt werden.
- / Alle Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, müssen gegliedert sein. Der Öffnungsanteil der Straßenfassade darf 30 % nicht unterschreiten. Zu den Öffnungen zählen Fenster, Türen und Loggien. Als Farben für die Außenseiten der Fenster, Eingangstüren und Absturzsicherungen sind zu Weiß, Grau oder Brauntöne zu wählen.
- / Fensterflächen und sonstige verglaste Elemente an den Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, sind transparent und farblos auszuführen. Bäder und WCs sind hiervon ausgenommen.



RAL DESIGN
0009000



RAL DESIGN
0709020



RAL CLASSIC
9003



RAL CLASSIC
9001



RAL DESIGN
0709010



RAL DESIGN
0008500

4

TECHNISCHE ANLAGEN AM UND AUF DEM GEBÄUDE

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

/ Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (in der Planzeichnung des Bebauungsplans als GHmax. bezeichnet) ist für technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Alle Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) dürfen mehr als 10 % der Dachflächen einnehmen.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Technische Anlagen müssen sich gestalterisch und farblich der Architektur unterordnen. Sie sind – wenn möglich – einzuhausen.
- / Antennen oder Satellitenschüsseln sind auf dem Dach oder – falls dies nicht möglich ist – an den der Straße abgewandten Fassaden anzubringen.
- / Solaranlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind an Fassaden, die auf den öffentlichen Raum wirken, nicht zulässig.
- / Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Klimaanlage sind nicht auf dem Dach oder an der Fassade, sondern neben oder hinter den Gebäuden anzubringen.
- / Die Grundstücke werden nicht mit Gas oder Fernwärme versorgt. Die Eigentümer haben zwingend für eine regenerative Wärmeversorgung ihres Hauses auf dem Grundstück zu sorgen.

GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ca, Ga) sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig.
- / Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) sind keine Stellplätze, Carports und Garagen und keine sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig.
- / Sowohl die Stellplätze samt ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten und private Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenspflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung, Schotterterrassen) zu befestigen.
- / Längsseiten von Garagen, Carports und Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs und Grünflächen und auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
- / Bauliche Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc., sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke zulässig.
- / Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von jeweils 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zu Stellplatz, Carport oder Garage zulässig. Dies gilt auch für Gebäude mit Einliegerwohnung und für zwei nebeneinanderliegende Stellplätze.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nicht erlaubt.
- / Die gestalterischen Vorgaben für Hauptgebäude, wie sie in diesen Gestaltungsrichtlinien festgelegt sind, gelten auch für alle baulichen Nebenanlagen, wie z. B. Garagen.

6 + 7

MÜLLBEHÄLTER, PRIVATE VORGÄRTEN, GÄRTEN, BEPFLANZUNG

Beabsichtigte Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / In dem Baugebiet sind Gemeinschaftsmüllanlagen zur Müllentsorgung (Unterflursysteme) beabsichtigt.
- / Sollte das zuvor genannte Unterflursystem bis zum Einzugsdatum des Käufers noch nicht errichtet und in Betrieb genommen worden sein, sind temporär Mülltonnen von dem Käufer bei der WDB rechtzeitig zu beantragen. Die Beantragungsfrist beträgt aller Voraussicht nach sechs (6) Wochen.

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

- / Vorgärten sind definiert als Bereich zwischen der Fassade der jeweils straßenzugewandten Kfz-Erschließung und der Straßenbegrenzungslinie.
- / Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garage und Carport, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf maximal 60 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Vegetation anzulegen.
- / Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Die Grundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die einen wertvollen Beitrag zur Ökologie und zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Es sollten Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume) oder 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) gepflanzt werden.
- / Bei der Bepflanzung ist auf die Bestimmungen des Nachbarrechts, insbesondere das Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW), zu achten.
- / Kies, Schotter oder Splitt sind als Befestigung von Wegen und Flächen in Garten und Vorgarten nicht erlaubt.

EINFRIEDUNGEN

Rechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften)

- / Zur Einfriedung der Grundstücke an Erschließungsflächen sind Hecken von mindestens 1,0 m bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten von maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Schnitthecken sind zweireihig mit mindestens 1,0 m Breite zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.
- / Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.
- / Der bei der Errichtung von Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhaltende Abstandsstreifen von 1,0 m ist zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Verbindliche Vereinbarungen in den Kaufvertragsunterlagen

- / Sichtschutz gegenüber Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Raum ist ausschließlich über Begrünung herzustellen. Blickdichte Zäune und Mauern sind gegenüber dem öffentlichen Raum nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die jeweiligen Terrassenbereiche. Die Regelungen zu Sichtschutzzäunen in diesem Bereich finden sich in den rechtlichen Vorgaben wieder.

FREDERICK GIPPER
VERTRIEB
0203 6004-230
FREDERICK.GIPPER@GEBAG.DE

PETER RIEGEL
VERTRIEB
0203 6004-178
PETER.RIEGEL@GEBAG.DE



SIE HABEN FRAGEN?
WIR HELFEN IHNEN GERNE WEITER!

IMPRESSUM

GEBAG DUISBURGER BAUGESELLSCHAFT MBH
GEBAG FLÄCHENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

TIERGARTENSTRASSE 24–26
47053 DUISBURG

0203 6004-0

INFO@GEBAG.DE
GEBAG.DE

STAND / APRIL 2025
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

4/25

FOTOS/ABBILDUNGEN:

Ilja Höpping/Stadt Duisburg, Adobe Stock, Michael Oberländer, Daniel Koke, GEBAG

Zur Veranschaulichung des Gestaltungsleitfadens für den Käufer werden in diesem Exposé beispielhaft Bilder dargestellt, die jedoch nicht zwingend stets alle Vorgaben aus dem Gestaltungsleitfaden berücksichtigen.

6-SEEN-WEDA.U.DE