

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für das Baufeld entlang der Berghheimer Straße sind Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGA/GST hinzuzurechnen.

**3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

3.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**4. Natur und Landschaft**

4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Aufflusswert von 0,7 nicht überschritten werden.

4.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächlicher von Garagen sind mindestens externiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratlage (Vegetationsschicht) muss mindestens 5 cm betragen.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

5.1 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Fläche als Verbindung von der Planstraße zur südöstlich an die Grünfläche anschließende, mit einem Geh- und Leitungsrecht belastete Fläche, in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**II. Landesrechtliche Festsetzungen**

**Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfächrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacherschneitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacherschneitte) zulässig.

Standplätze zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Hochparkeinbauten Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unverleget anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

**III. Hinweise**

**1. Städtische Satzungen**

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997)

**2. Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (umweltbüro essen, Juli 2002)
- Baugrundgutachten mit Versickerungsuntersuchung (Ingenieurbüro Kügler, Essen, 14.06.02)
- Aushub-, Verwertungs- und Entsorgungskonzept (Ingenieurbüro Kügler, Essen, 23.05.02).

**3. Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

**4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen (ohne die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ist gem. § 51 a LWG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser, sofern kein Mindestabstand von 1 Meter zwischen der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel verbleibt oder die Bodenschichten eine ausreichende Versickerung nicht ermöglichen, in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

**5. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewaschenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

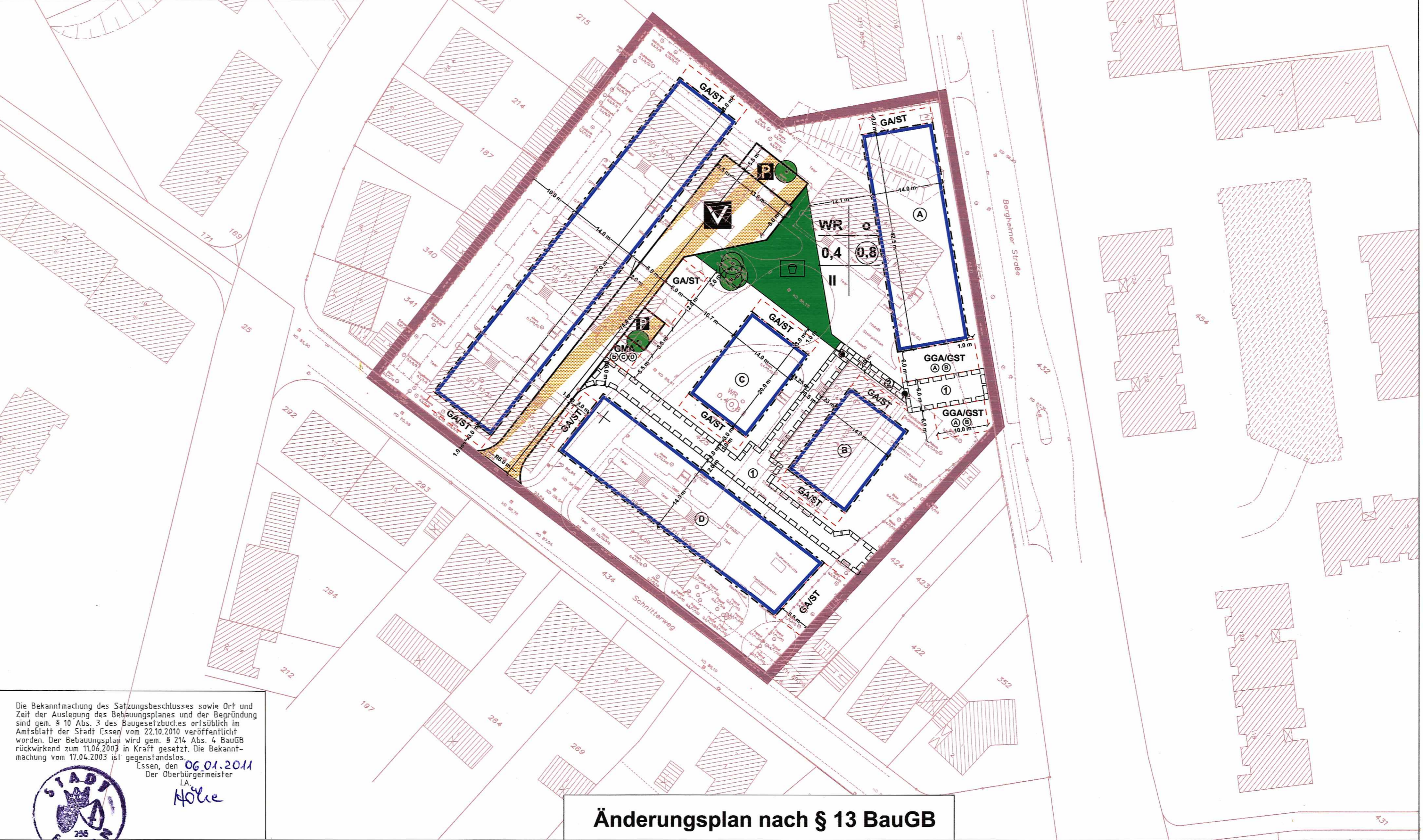
**6. Städtebauliche Verträge**

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Städtebaulicher Vertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S.256) in der derzeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) in der derzeit gültigen Fassung
7. Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2010 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 21a Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 11.06.2003 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung vom 17.04.2003 ist gegenstandslos.  
Essen, den 06.01.2011  
Der Oberbürgermeister  
I.A.  
Hölke

**Änderungsplan nach § 13 BauGB**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO</p> <p><b>WR</b> Reines Wohngebiet</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO</p> <p><b>0,4</b> Grundflächenzahl <b>0,8</b> Geschossflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse <b>II</b> als Höchstmaß</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p><b>o</b> offene Bauweise</p> <p><b>—</b> Baugrenze</p>	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p><b>▨</b> Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ <b>✓</b> Verkehrsberuhigter Bereich <b>P</b> Parkplatz</p> <p><b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p><b>■</b> Private Grünfläche/ Spiel- und Quartiersplatz <b>●</b> Zu erhaltender Einzelbaum § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>□</b> Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p><b>GA/ST</b> Garagen/Stellplätze <b>GGA/GST</b> Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze <b>GMA</b> Gemeinschaftsmüllanlage</p> <p><b>z.B. A</b> Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baufeldern</p>	<p><b>▭</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p><b>①</b> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Fahrrecht zugunsten der Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><b>②</b> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p><b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB</p>
--	--	--	--	--

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan Nr. 1/87**  
**"Reuenberg/ Berghheimer Straße"**  
**1. Änderung**

<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Planen und Bauen Geschäftsbereichsvorstand 6</p> <p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung Amtsleiter</p> <p>atelier stadt &amp; haus Entwurfsverfasser</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 28.10.2002</p> <p>ObVI</p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einem Blatt und dem Text sowie einem Sonderplan. Der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 07.11.2002</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A. Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 21.11.02, nach welchem der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.</p> <p>Essen, den 03.12.2002</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Geschäftsbereichsvorstand 6</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.12.2002 bis 24.01.2003 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Essen, den 27.01.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister i.A. Abteilungsleiter</p>
---	---	--	---	---

Stadtbezirk IV  
Stadtteil Bedingrade  
Gemarkung Bedingrade  
Flur 4  
Maßstab 1:500

Bearbeitet durch atelier stadt und haus planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Essen; Stand 10.10.2002