



Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
In Reihem Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zulässige Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 25 % zulässig.
- Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GGSt) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Nebenanlagen
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Gehölzstreifen aus heimischen bodenständigen Arten (Bäume und Sträucher) entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der mit (A) gekennzeichneten privaten Grünfläche / Gärten mindestens 8 Laubbäume und in der mit (B) gekennzeichneten Fläche mindestens 2 Laubbäume entsprechend der Artenliste des "Landschaftspflegerischen Fachbeitrages" zu pflanzen.
- Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 80 % der Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (Dachneigung $\leq 5^\circ$) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- Verbrennungsverbot
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.
- Gestaltung befestigter Flächen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW sind private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswegen, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Textliche Kennzeichnung:

Bergbaustörzone
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis mittels Bohrprogramm zu führen.
Gegebenenfalls sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die erst anhand der Ergebnisse des Bohrprogramms festgelegt werden können.

Hinweise:

- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
- Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 BauO NW bei Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen 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 Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).
- Die zu diesem Bebauungsplan erstellten Gutachten
 - DMT - GUC Geo, Bau, Umwelt - Baugrundinstitut - Prüfung der bergschadensrechtlichen Gegebenheiten - 29.04.1997
 - E.F. Erdbaulaboratorium Essen - Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes - 02.02.1996
 - Hoff - Reinders, Landschaftsarchitekten - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Juli 1999
 sind beim Amt für Stadtplanung und Baurecht einzusehen.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kompensationsmaßnahmen.

Artenliste einheimischer bodenständiger Gehölze

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Pflafröhchen
Fagus sylvatica	Robuche	Immergrüne Rainweide
Populus tremula	Zittepappel	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus frangula
Quercus robur	Stieleiche	Faulbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Gemeiner Schneeball

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete WR	Geschloßflächenzahl (GFZ) 0.8	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) 0.4	nur Einzelhäuser zulässig
Mischgebiete MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II	nur Doppelhäuser zulässig
Kerngebiete MK	als Mindest- und Höchstgrenze	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Gewerbegebiete GE	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß	Überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Verkehrsberuhigter Bereich	Umgrünung von: Gemeinschaftsgaragen (GGa)
Öffentliche Parkfläche	Gemeinschaftsstellplätze (GGSt) Stellplatz (SP)
Belastungsflächen	Zugehörigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen zu Bebauungsflächen
	Belastungsflächen z.B. Stellplätze zu einem Baublock
	Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume anpflanzen
	Bäume erhalten

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Bergbaustörzone	Straßenachse
Umgrünung der Verbandsgemeinschaft Nr. 24	Messungslinie
	Abgrenzung der Einflugsfläche für die Zuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a BImSchG
	Stand der Planunterlagen:
	Bestandsangaben vom Mai 1999
	Höhenangaben von 1978

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141)
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzonenverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzonenverordnung (BauNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 218)
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 25.06.1995 (GV NW S. 828)
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 21.08.1996 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Wohngebiet Hellweg
-Überarbeitete Fassung-

Ordnungs-Nr. **1/92**
Blatt

vom **04.09.2000**

Stadtbezirk VII
Stadtteil Steele
Gemarkung Steele
Flur 31
Maßstab 1:500

Blattschema

Essen, den 18.08.1999
Der Oberstadtdirektor

Für die städtebauliche Planung: Dezernat für Stadtplanung und Baurecht

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster... Essen, den 17.08.1999

Dieser überarbeitete Planentwurf gehört zum Beschluß der Ausschüsse für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.10.1999... Essen, den 16.11.1999

Dieser überarbeitete Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 05.10.1999 bis 16.11.1999 erneut öffentlich ausgestellt. Essen, den 3.08.1999

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.06.2000... Essen, den 15.09.2000

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 15.09.2000 veröffentlicht worden. Essen, den 29.09.1999

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Baurecht Essen, Abteilung 61-3-6