Erstausfertigung

## Textliche Festsetzungen:

Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen

1.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im WR2 -, WR3 - und WR4 - Gebiet sowie in den WA - Gebieten Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung "TGa" versehenen Flächen nur Tiefgaragen errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports auf diesen Flächen ist ausgeschlossen. Bei der Alternativfestsetzung "GSt/GGa/TGa" ist die Errichtung von Tiefgaragen, Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports möglich.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des WA2 - Gebietes innerhalb der als "TGa" festgesetzten Flächen je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend der Systemskizze zu pflanzen ist, wobei das Wurzelwerk des Baumes an den gewachsenen Boden Anschluß haben soll.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet alle Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen und Tiefgaragenteile sowie der 1 - geschossigen Bebauung im WA2 - Gebiet mindestens 80 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen sind; dachgartenneben liegenden Wohnungen evtl. vorgelagerte Terrassen von jeweils maximal 10 qm Größe sind von dieser Forderung ausgenommen.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im WA1 - Gebiet innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der alleinigen Zweckbestimmung "GSt" versehenen Fläche je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

2. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird für das WA1 - und WA3 - Gebiet festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen hinsichtlich der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann.

Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW wird für das WR1 -, WR3 - und WR4 - Gebiet festgesetzt, daß Einfriedungen nur in Form von heimischen, standortgerechten Anpflanzungen (Hecken) gebildet werden dürfen und diese eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW wird festgesetzt, daß überall dort, wo Satteldächer (SD) festgesetzt sind, nur symmetrische Satteldächer zulässig sind.

Umweltschutz

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Energieversorgung im gesamten Plangebiet durch leitungsgebundene Energieträger zu sichern; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (wie z.B. Sonnenkollektoren).

Lärmschutz

5. Zur passiven Minderung des Verkehrslärms sind im WA1 -, WA2 - und WR2 - Gebiet bei den straßenzugewandten Gebäudefronten an der Twentmann-, Graben- und Tuttmannstraße bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Anmerkung:
Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern mindestens solche der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Die im Bebauungsplan durch Signatur ////// festgesetzten Flächen (Eingriffsflächen) sind im Wege der Sammelzuordnung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Waldfläche im Norden der Tuttmannstraße zugeordnet.

Anmerkung:
Gemäß § 8a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die der Gemeinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 BNatSchG entstehenden Kosten auf die nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordneten Grundstücke zu verteilen, soweit es sich nicht um Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen entsprechend § 127 BauGB handelt.

Waldabstand

7. Gemäß § 14 BauNVO ist innerhalb des mit ×××××× und nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereiches der Bau von Nebenanlagen (Stellplätzen, Garagen, Carports, Gartenhäusern, Geräteschuppen, überdachten Terrassen) sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand von weniger als 13 Meter zum Wald unzulässig.

## Textliche Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB):

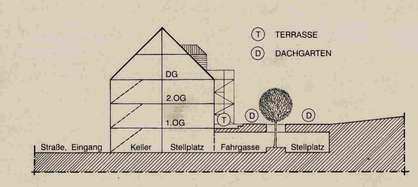
Das gesamte Plangebiet ist durch Lufteintrag mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

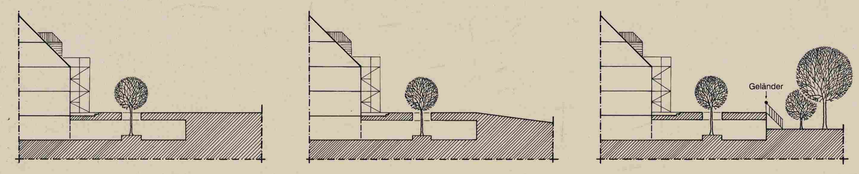
1. Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder verwendet werden.
2. Im Bereich des geplanten Spielplatzes ist bis zu einer Tiefe von mindestens 40 cm ein Bodenaustausch oder aber -je nach gewünschter Geländemodellierung- ein Bodenauftrag mit unbelastetem Boden oder Sand in einer Stärke von mindestens 40 cm vorzunehmen. Zur Abgrenzung des belasteten vom unbelasteten Boden ist ein Geotextil als Grabesperre einzubauen.
3.1 Innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen sind an relevanten Stellen Oberflächenmischproben zu entnehmen und auf Cadmium (Cd) zu untersuchen.
3.2 Bei Nutzpflanzenanbau ist in Bereichen mit einem erhöhten Cd - Gehalt (ab 2 mg / kg gemäß "Mindestuntersuchungsprogramm Kulturboden" der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten - LÖBF) die Bindungsstärke des Bodens für Cd zu erhöhen, wodurch die Aufnahme in die Pflanze minimiert wird. Dies wird erreicht durch eine Erhöhung des pH - Wertes mittels Kalkung von basisch wirksamen Ca - Düngern oder durch Anreicherung des Bodens mit organischer Substanz (z.B. Kompost) bzw. Tonmineralien (z.B. Betonit).
3.3 Im Hinblick auf die Nutzung durch Kinder im Bereich von anderweitig genutzten Gartenflächen (Ziergärten, Spiel- und Rasenflächen) sind die Richtwerte R I des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales für Metalle auf Spielplätzen (MAGS - Erlaß vom 1990) einzuhalten. Für Cd gilt entsprechend ein maximal zulässiger Wert von 2,0 mg/kg. Bei Überschreitung dieses Wertes ist analog Punkt 2 zu verfahren (Austausch oder Überdeckung).
3.4 Bei der Überdeckungsschicht für Tiefgaragen (gemäß textlicher Festsetzung 1.4) ist bezüglich der Anforderungen an die Bodenqualitäten entsprechend den Punkten 3.1 bis 3.3 zu verfahren.

* Zusätzlich zu den Belastungen aufgrund von Lufteinfrag ist die durch Signatur gekennzeichnete Fläche mit Benzo(a)pyren und PCB, Chrom und Blei verunreinigt.

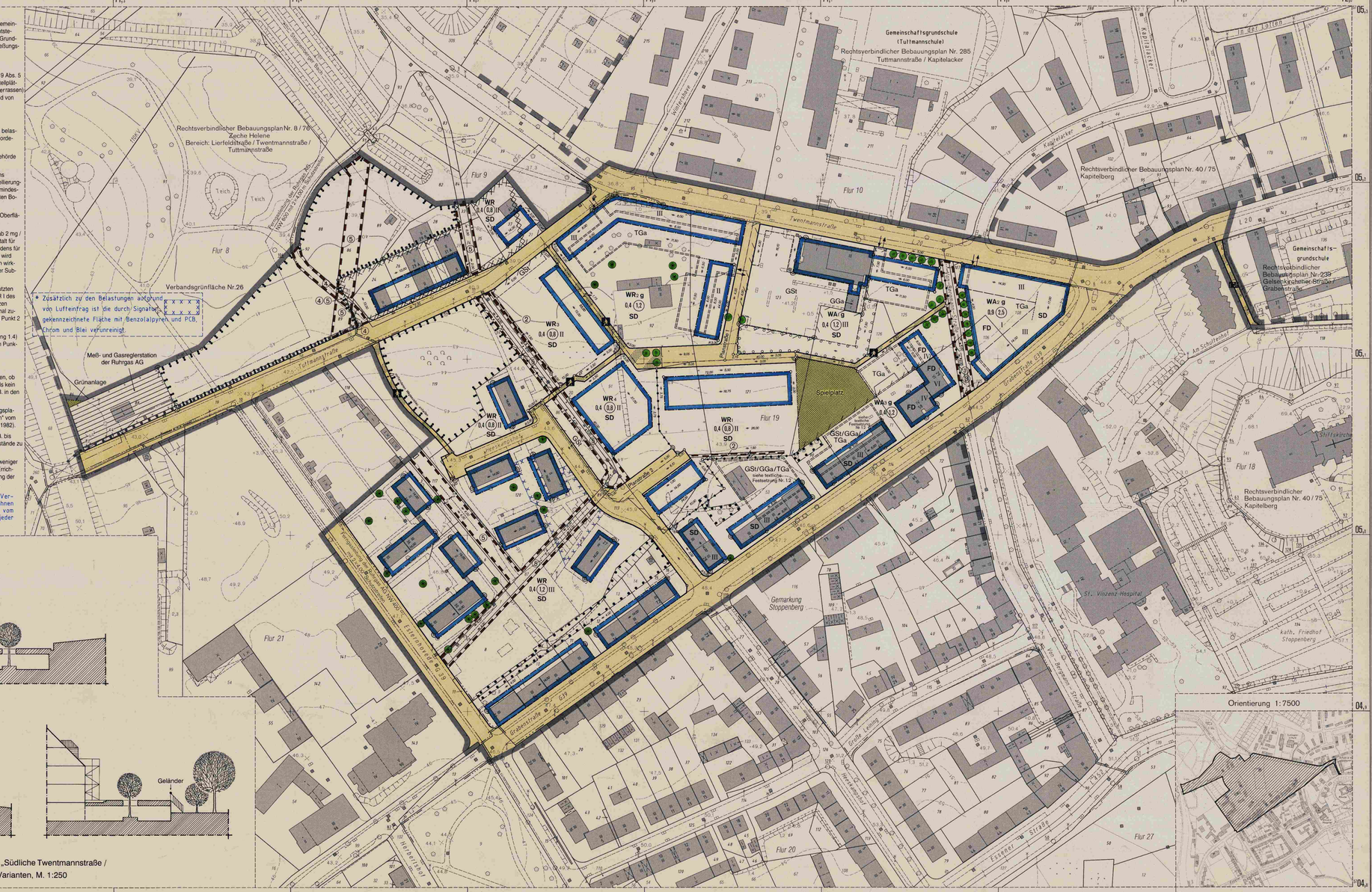
## Hinweise:

1. Im gesamten Plangebiet ist im jeweiligen Einzelfall die Möglichkeit zu prüfen, ob der anfallende Bodenaushub auf dem Baugrundstück verbleiben kann; falls kein Wurzelwerk vorhandener Bäume belastet wird, kann das Gelände, wie z.B. in den Varianten des Systemschnitts dargestellt, modelliert werden.
2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" vom 28.09.1982 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
3. Gemäß § 64 Landschaftsgesetz NW ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.
4. Gemäß § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz NW dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.
5. Gemäß § 91 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in Verbindung mit § 16 Abs. 1 FStrG dürfen entlang von Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 Metern - jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.




Erläutender Systemschnitt zur Textlichen Festsetzung 1.3, Neubebauung „Südliche Twentmannstraße / Südliche Tuttmannstraße", Anschluß Tiefgarage / Gelände in möglichen Varianten, M. 1:250




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Gebäudebegrenzungen zusammenfallen ist das begleitende Linienelement grau

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen) — WR I, 2, 3, 4
- Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen) — WA I, 2, 3
- Mischgebiete — MI
- Kerngebiete — MK
- Gewerbegebiete — GE

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7
- Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze z. B. III
  - zwingend z. B. (III)

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

**Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Offene Bauweise — o
- nur Einzelhäuser zulässig — E
- Geschlossene Bauweise — g

**Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich — FG
  - Sport- und Spielanlagen — SA
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Ausfahrt

**Sonstige Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1, 2, 3 u. 7 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versorgungsflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sport- und Spielanlagen
- Tiefgarage — TGa
- Gemeinschaftsgarage — GGa
- Gemeinschaftsstellplätze — GSt
- Wald

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen,z.B. Zahl der Vollgeschosse
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

- Flachdach — FD
- Satteldach — SD

**Belastungsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit — 1
- Gehrecht zugunsten der Anlieger — 2
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen — 3
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Emschergenossenschaft — 4
- Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft — 5

§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 8a BNatSchG

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**
§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 26
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- Abgrenzung der Eingriffsflächen für die Zuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen

**Sonstige Signaturen**

- Straßenachse
- Polygonseite
- Messungslinie
- vorh. Leitungsachse
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen- Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.07.1989) in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Stand der Planunterlagen:
Bestandsangaben vom Juni 1994
Höhenangaben von 1990

**Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der letztgültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der letztgültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der letztgültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der letztgültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der letztgültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der letztgültigen Fassung.

stadt essen

# Bebauungsplan Grabenstraße / Twentmannstraße

-Überarbeitete Fassung-

vom 27.08.1998

Ordnungs-Nr. 1/95

Blatt

Stadtbezirk VI
Stadtteil Stoppenberg
Gemarkung Stoppenberg
Flur 8, 9, 18, 19, 20, 21
Maßstab 1:1000

Blattschema

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Beigeordnete — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 22. Mai 1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Vermessungs- und Katasteramt
Amts- Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 28.05.1997 beschlossen, daß das Baulei tplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes durchzuführen ist (siehe auch "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 32 vom 08.08.1997).
Essen, den 04. Juli 1997
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser überarbeitete Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.05.1997 nach welchem der Plan erneut als Satzung aufgestellt und zu diesem Zwecke öffentlich ausgelegen werden soll.
Essen, den 04. Juli 1997
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser überarbeitete Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2, Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz in der Zeit vom 19.08.1997 bis 19.09.1997 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 22.09.1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.11.1997 durch den der Plan - einschließlich des zu diesem Plan eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 19.2.1998
Die Oberbürgermeisterin
I.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz mit Verfügung vom 22.09.1998 Az.: 35.2-12.03(E-1/95) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 12.07.1998
Die Bezirksregierung
I.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.09.1998 bekanntgemacht worden.
Essen, den 28.09.1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs erneut ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 15.01.1999 bekanntgemacht. Auf die Rückwirkung der Rechtskraft zum 26.09.1998 gemäß § 215 Abs. 3 des Baugesetzbuchs wurde hingewiesen.
Essen den 05.02.1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 3 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Plänen vermerkt.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 27.05.1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-2-3