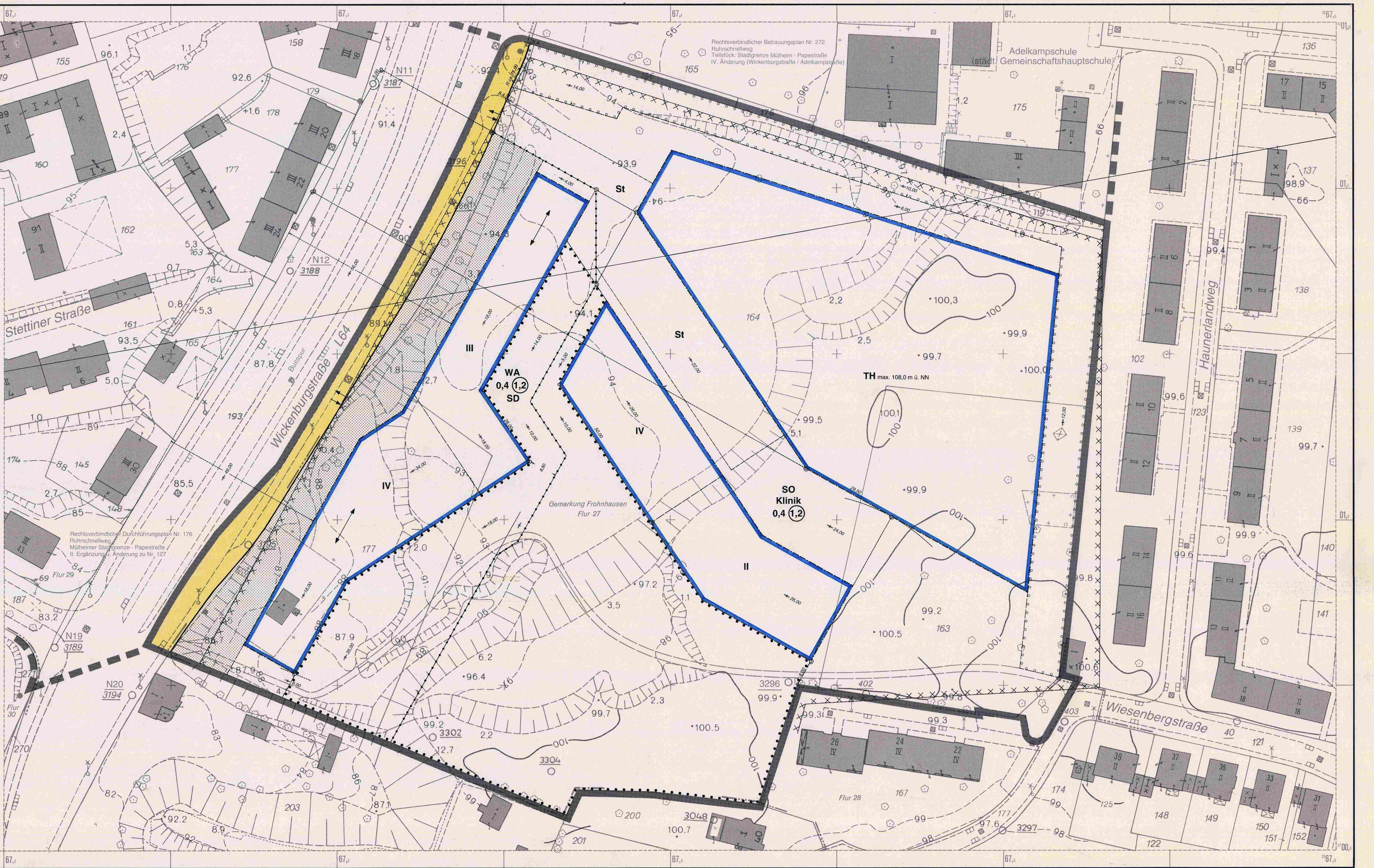
Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen:

1. Erhalt und Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1.1 Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Erschließungsanlagen.

1.2 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen. Im Einzelfall kann ausnahmsweise von einer Dachbegrünung in vollem Umfang oder teilweise abgesehen werden, wenn ersatzweise eine entsprechende Begrünung senkrechter Wandflächen erfolgt.

1.3 Die durch Planzeichen ° ° ° ° ° festgesetzte Fläche ist mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen sowie Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen. Um den Charakter des Geländes weitgehend zu erhalten, ist das Anpflanzen von Koniferen unzulässig.

1.4 Auf der durch Signatur [Signatur] kenntlich gemachten Fläche (Vorgartenfläche) ist, um den Verlust des raumbegrenzenden Baumbestandes entlang der Wickenburgstraße abzumildern, in den nicht für die Erschließung notwendigen Bereichen eine Baumreihe anzupflanzen. Hierzu ist in einem Abstand von 10 m jeweils ein Laubbaum -Stammumfang mindestens 0,30 m in einem Meter Höhe- zu pflanzen.

1.5 Zur Durchgrünung des Bereiches "Sonstiges Sondergebiet - Klinik" und zur Betonung der Hauptwegeachse ist entlang der zentralen Erschließung im Bereich der festgesetzten Stellplätze eine Baumallee zu pflanzen. Hierzu ist im Abstand von 11 - 13 m bzw. nach jeweils 4 Stellplätzen jeweils 1 Laubbaum -Stammumfang mindestens 0,30 m in 1 m Höhe- zu pflanzen.

2. Gestaltung der Vorgärten und Stellplätze gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB:
Der durch Signatur kenntlich gemachte Bereich (Vorgartenfläche) ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

3. Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:
Soweit für Stellplätze und Garagen keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, sind sie in unterirdischen Anlagen oder unterhalb des Erdgeschosses innerhalb der überbaubaren Flächen zu erstellen.

4. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:
Im gesamten Plangebiet ist die Verbrennung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

5. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an der Westseite der Gebäude an der Wickenburgstraße zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder 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 nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie erfüllen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

2. Innerhalb der als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichneten Fläche ist mit Anschüttungsmächtigkeiten von bis zu 17 m zu rechnen, bei Gründungsmaßnahmen innerhalb der Anschüttung sind Ausschachtungsarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Hinblick auf den Altlastenverdacht sind gegebenenfalls Nachbeprobungen erforderlich. In den Bereichen, die als Spielfläche zu therapeutischen Zwecken vorgesehen werden, sind im Anschluß an konkrete Planungen ergänzende Sondierungen des Bodens vorzunehmen.

3. Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub bzw. - abtrag ist soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen. Für den nicht im Plangebiet unterzubringenden unbelasteten Boden ist eine anderweitige Verwertbarkeit anzustreben.

4. Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind vorhandene Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen, soweit Teile von Flächen nicht für notwendige Außenanlagen der baulichen Nutzungen in Anspruch genommen werden müssen. Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

6. Art der Nutzung für das Sondergebiet Klinik gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO:
Zulässig sind: Einrichtungen der allgemeinen Psychiatrie zur psychiatrischen und psychotherapeutischen Versorgung für Kinder und Jugendliche, Erwachsene und alte Menschen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- Reine Wohngebiete — WR
- Allgemeine Wohngebiete — WA
- Mischgebiete — MI
- Kerngebiete — MK
- Gewerbegebiete — GE
- Sonstige Sondergebiete — SO

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

- Geschoßflächenzahl (GFZ) — z.B. (1,2)
- Grundflächenzahl (GRZ) — z.B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze — z.B. IV
  - zwingend — z.B.
  - als Mindest- und Höchstgrenze — z.B.
- Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN:
  - Traufhöhe als Höchstmaß z.B. **TH** max. 108,0 m ü. NN
  - zwingend

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

- Offene Bauweise — o
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise — g

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

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
  Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)
- Einfahrt
- Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Umgrenzung Stellplätze (St)
- 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

- Satteldach — SD
- Firstrichtung

Belastungsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

- Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Messungslinie
- Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG
- Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. techn. Wegeausbau (öffentlich zugänglich)

Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RdErl. d. Innenministers v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - 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 Februar 1997
Höhenangaben von 1981
Höhenanschluß:
NivP (3) 1446, Wickenburgstraße 56,
Höhe 81,487 m ü. NN, Jahrgang 1989

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
- 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
Wickenburgstraße

vom 18.05.1999

Ordnungs-Nr. 9/95

Blatt

Stadtbezirk	III
Stadtteil	Frohnhausen
Gemarkung	Frohnhausen
Flur	27, 28, 29
Maßstab	1:500

Blattschema

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Bau und Boden — 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

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.05.1997, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 9. 6. 1997
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs 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 25.03.1998, durch den der Plan ~~einschließlich der blau eingetragenen Änderungen~~ als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 23.04. 1998
Die Oberbürgermeisterin
DIE BÜRGERMEISTERIN

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen; (siehe Verfügung vom 29.07.1998)
Az.: 35.2-23.03 (E 9/95)
Düsseldorf, den 29. 07. 1998
Die Bezirksregierung
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 04.06.1999 bekanntgemacht worden.
Essen, den 07.06. 1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Zu diesem Beschluss gehört der Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt vom 28.04.1999, wonach der in der Anzeigeverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.07.1998 geltend gemachte Rechtsverstoß geheilt wurde (blaue Eintragung).
Essen, den 12. 5. 1999
Die Oberbürgermeisterin

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text.
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