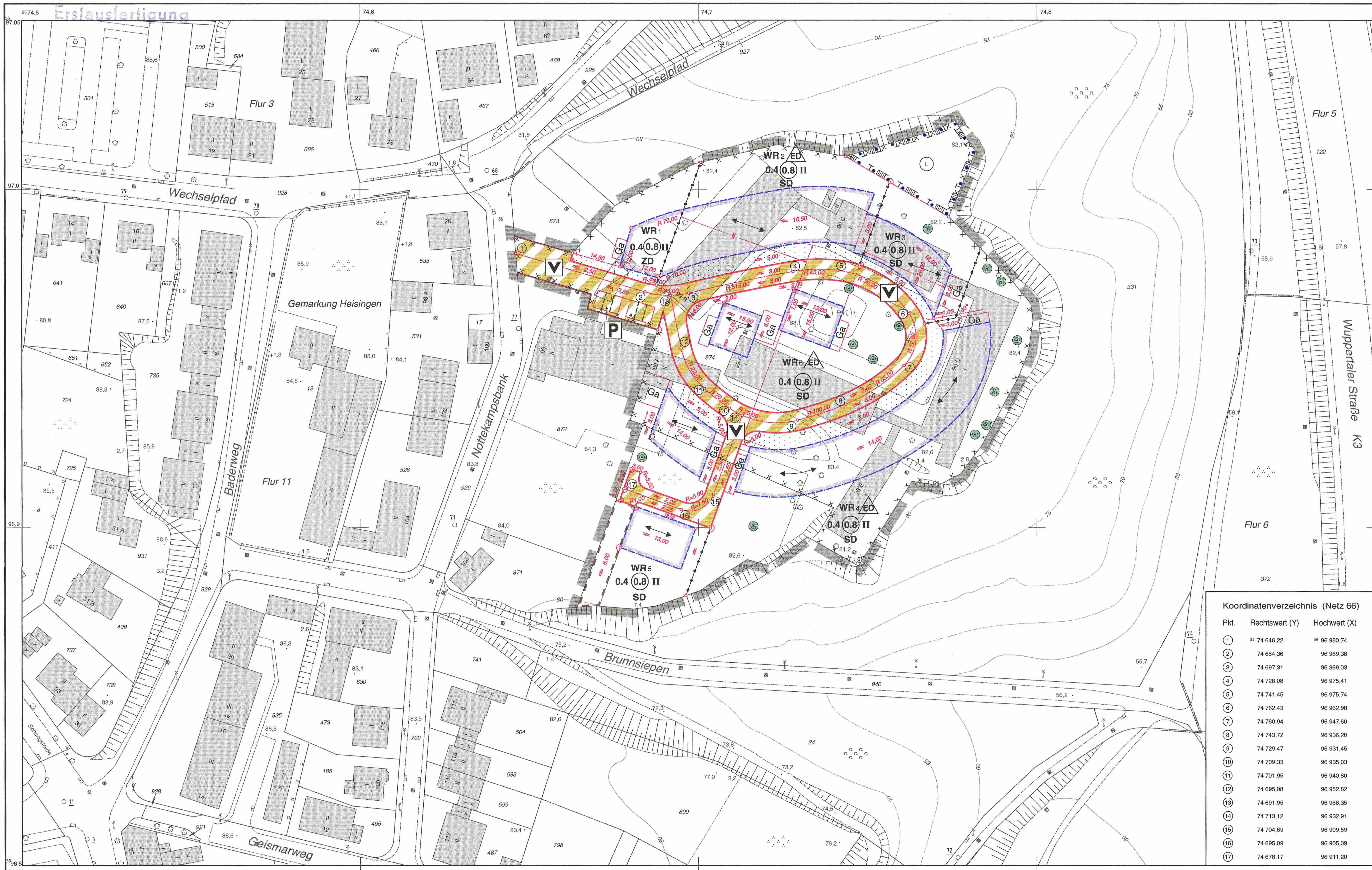
Erstausfertigung



Koordinatenverzeichnis (Netz 66)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	25 74 646,22	56 96 980,74
2	74 684,36	96 969,38
3	74 697,31	96 969,03
4	74 728,08	96 975,41
5	74 741,45	96 975,74
6	74 762,43	96 962,98
7	74 760,94	96 947,60
8	74 743,72	96 936,20
9	74 729,47	96 931,45
10	74 709,33	96 935,03
11	74 701,95	96 940,80
12	74 695,08	96 952,82
13	74 691,95	96 968,35
14	74 713,12	96 932,91
15	74 704,69	96 909,59
16	74 695,09	96 905,09
17	74 678,17	96 911,20

Textliche Festsetzungen:

1. Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO dürfen die Firsthöhen und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachkante, höchstens betragen:
   - Traufhöhe in WR1 90,50 m ü. NN
   - Firsthöhe in WR1 95,10 m ü. NN
   - Traufhöhe in WR2 - 6 88,30 m ü. NN
   - Firsthöhe in WR2 - 6 92,90 m ü. NN

2. Flächen für Garagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

3. Nebenanlagen
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. 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.

5. Verbrennungsverbot
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 22 heimische standortgerechte Laubbäume -Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m- zu pflanzen.
   6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Flachdächer von Garagen dauerhaft und vollständig mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräsern, Wildkräutern) zu versehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf der durch Signatur festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind zur ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - Pflanzung eines 7 m breiten Gehölzstreifens im Anschluß an die südlich angrenzenden Baugrundstücke.
   - Pflanzung einer ca. 100 qm großen Gehölzfläche aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im Anschluß an den östlich angrenzenden Waldrand.
   - Beseitigung einer vorhandenen Holzhütte, Modellierung des Bodenreliefs entsprechend den natürlichen Neigungsverhältnissen und Pflanzung von Sträuchern im Bereich des nördlich angrenzenden Waldrandes.
   - Pflanzung einer ca. 40 qm großen Gehölzgruppe aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung auf der offenen Wiesen- und Hochstaudenfläche.

   Für die o.g. Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze heimischer, bodenständiger Arten zu verwenden.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 a Abs. 3 LWG ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Rigolen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

9. Örtliche Bauvorschriften
   9.1 Gestaltung der Vorgärten
   Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW ist der durch Signatur [Signatur] gekennzeichnete Bereich (Vorgärten) unversiegelt anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Zufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze) dürfen insgesamt 50 % der gekennzeichneten Fläche jedes Grundstückes nicht überschreiten.
   9.2 Gestaltung befestigter Flächen
   Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW sind private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
   9.3 Einfriedung
   Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 4 BauO NW sind zur Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur Hecken zulässig. Unzulässig für das Anpflanzen von Hecken ist die Verwendung von Koniferen. Unzulässig sind Mauern und undurchsichtige Flechtzäune aller Art.

Textliche Kennzeichnungen:

1. Bergbau
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus.
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.
Es ist damit zu rechnen, daß Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

2. Bodenbelastung
   2.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Fläche ist mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) -haltigen Anschüttungsmaterialien in einer mittleren Mächtigkeit von 50 cm belastet.
   Für eine Aufbereitung dieser Flächen zu Wohnungsbau- und Gartenzwecken ist der Boden gemäß den vorliegenden Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung durch Abtrag der belasteten Anschüttung und anschließende Entsorgung zu sanieren.
   2.2 Im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind Belastungen an MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) sowie lokal an LHKW (leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt worden, die mit Abbruch und Entsorgung der Tankanlagen zu entfernen und entsprechend der festgestellten Belastung zu entsorgen sind.
   2.3 Für den Ausgleich der abgeschobenen Materialien ist für die Gestaltung der Freianlagen ein Materialauftrag erforderlich, der gemäß LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) der Einbauklasse Z.0 (Zuordnungswert Null) entspricht.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

2. 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).

3. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
   - Landschaftspflegerische Untersuchung zum Bebauungsplan "Nottekampsbank" in Essen - Heisingen,
   Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Dipl. - Ing. Thomas A. Winter, Essen
   - Gutachten zur Untergrundbeschaffenheit "Nottekampsbank" in Essen - Heisingen,
   DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung Nr.1)	WR1-6
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Gewerbegebiete	GE

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

Geschoßflächenzahl (GFZ)	z.B.	(0.8)
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0.4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	II
zwingend	z.B.	
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B.	
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß		
zwingend		

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

Offene Bauweise	o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
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	V
Öffentliche Parkfläche	P
Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)	

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf

Umgrenzung Garage (Ga)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Vorgärten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

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

Satteldach	SD
Zeltdach	ZD
Firstrichtung	↔

Belastungsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG

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

Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Fläche

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

z.B. Landschaftsschutzgebiet (L)

Umgrenzung der Verbandsgrünfläche

Sonstige Signaturen

Straßenachse

Messungslinie

Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze

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 Januar 1998

Höhenangaben von 1976

Höhenanschluß:
NivP(4) 730, Baderweg 24
Höhe 90,005 m ü. NN, Jahrgang 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 Nottekampsbank

vom 15.01.1999

Ordnungs-Nr. **5/97**

Blatt

Stadtbezirk	VIII
Stadtteil	Heisingen
Gemarkung	Heisingen
Flur	11
Maßstab	1:500

Blattschema

273

272

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 27. Januar 1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Vermessungs- und Katasteramt
st. Amts- /Abteilungsleiter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in der Sitzung am 04.12.1997 beschlossen, daß das Bauleitplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des BauGB - MaßnahmenG durchzuführen ist (siehe auch "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 4 vom 23.01.1998).
Essen, den 02.03. 1998
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 19.02.1998, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 2. 3. 1998
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 10.03.1998 bis 20.04.1998 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 21.04.1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.08.1998, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 10.09. 1998
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG mit Verfügung vom 01.12.1998 Az.: 35.2-12.03(E 5/97) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 01.12 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 29.01.1999 bekanntgemacht worden.
Essen, den 29.01. 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 Teilen beurkundet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 2. 2. 1998
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