Erstausfertigung

Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:
   Bei allen Neubauten und größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Signatur ▽ — — ▽ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (s. römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmaß für Aufenthaltsräume
I	30 dB (A)
II	30 dB (A)
III	35 dB (A)

3. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur ebenerdig innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Tiefgaragen und besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze.

4. Sofern notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, sind diese Flächen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um maximal 0,3 auf die GFZ anzurechnen.

5. Die Tiefgaragen und festgesetzten Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 30 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

6. Der Mischwasserkanal im Bereich Schloßstraße Nrn. 336 / 338 darf ab Erdgeschoß - Fußbodenhöhe EFH min. = 85,00 m ü. NN überbaut werden. Es sind für diesen Kanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Essen in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens zu schaffen.

7. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz (LWG NW)) ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf unbebauten Grundstücken in den WA - Gebieten schadlos zurückzuhalten oder zu nutzen bzw. auf natürlichem Wege zu versickern oder über Rigolen und Drainagen dem Quellbereich des Barchembaches zuzuführen.

   Hinweis:
   Da der oberflächennahe Untergrund des Untersuchungsgebietes nur bedingt für die dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser geeignet ist, sind die Versickerungsanlagen mit Zwischenspeicherung, d. h. mit nichtbindigen Böden gefüllten Sickerkörpern, sogenannten Rigolen oder Mulden - Rigolen - Kombinationen, auszustatten und deren Einleitung zum Quellbereich innerhalb des Waldes über eine 15 m vor der Quelle endende Rohrleitung oder an einen bis in die Hauptterrassensedimente reichenden Sickerschacht. Möglich ist auch eine direkte Schachtversickerung ohne zwischengeschaltete Rigolen und eine Niederschlagswassernutzung über Brauchwasserzisternen.
   Bei der Planung von oberflächennahen Versickerungsanlagen ist außerdem darauf zu achten, daß die Nachbarbebauung nicht durch das in den Untergrund eingeleitete Wasser Schaden erleidet. Dies bezieht sich in erster Linie auf Kellergebäude. Hierbei ist bei angrenzenden Gebäuden die Lage der Versickerungseinrichtungen so zu wählen, daß die wegen der geringen Bodendurchlässigkeit flach verlaufenden Sickerlinien die Kellerwände oder -sohlen nicht berühren.

8. Abwässer aus Drainagen sind analog Punkt 7 zu behandeln.

9. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs: 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

10. Bepflanzung und Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB:
    Nicht festgesetzte Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrünten Flachdächern zu versehen oder mit 30 cm Kulturboden zu überdecken.

11. Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:
    Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 3 Stellplätze, mindestens jedoch je 300 qm Grundstücksfläche, ein Baum zu pflanzen.
    An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen -wie Alleen- Bäume von gleicher Art zu pflanzen.

12. Gestaltung der Vorgärten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW:
    Die durch Signatur [. . . .] kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Zufahrten) dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Textliche Kennzeichnung:

Die im Verfahrensbereich durch Signatur [× × / × ×] gekennzeichnete Fläche innerhalb des Waldes ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich diess 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. Gemäß Spielplatzsatzung vom 30. September 1997, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997, ist für diesen Standort ein Spielbereich A und B einzurichten. Zu dem Spielbereich A und B siehe RdErl. des Innerministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBl. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBl. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

3. Bei Erschließungswegen und Stellplätzen ist ein Unterbau aus wasserdurchlässigen Materialien mit einer Kalkschotterschicht zu verwenden.

4. Zur städtebaulichen Prävention gegen kriminelles Handeln sind die Vegetationsflächen gärtnerisch mit max. 80 cm hohen Büschen sowie Bäumen, deren Äste erst ab 2,30 m abzweigen, zu gestalten.

5. Im gesamten Plangebiet ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob der anfallende Bodenaushub auf dem Baugrundstück verbleiben kann.

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

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

- Geschoßflächenzahl (GFZ) (1.2)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0.4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze z.B. II
  - zwingend
  - als Mindest- und Höchstgrenze
- Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN:
  Oberkante Deckenkonstruktion
  - als Höchstmaß z.B. OK max. 86,2 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 Tiefgarage (TGa)
- Umgrenzung Gemeinschaftsgaragen (GGa)
- Schutzgebiet für Quellwasser (QW)
- Wald
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen
- 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

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

- Firstrichtung
- Zeltdach ZD

Belastungsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG

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

- Umgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 10
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes:
  - Landschaftsschutzgebiet
- Messungslinie
- Vorhandene Mischwasserkanalachse
- Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. technischer Wegeausbau, zukünftiger Grenzverlauf
- Ehemaliger Luftschutzstollen LS

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- L

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein - Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) - 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 1999
Höhenangaben von 1987

Höhenanschluß:
NivP(3) 637, Schloßstraße 357,
Höhe 84,510 m ü. NN, Jahrgang 1988

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Schloßstraße / Donnerberg

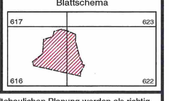
vom 21.08.2000

Ordnungs-Nr. **15/98**

Blatt

Stadtbezirk	IV	
Stadtteil	Bedingrade, Frintrop	
Gemarkung	Bedingrade, Frintrop	
Flur	3	4, 5, 6
Maßstab	1:1000	

Blattschema



Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Bau und Planung
Beigeordneter

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden hiermit bescheinigt.
Essen, den 15.03. 1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung
Amts-/Abteilungsleiter

~~Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses~~ für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.09.1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt worden soll.
Essen, den 16.09.1999
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21.09.1999 bis 05.11.1999 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 08.11.1999
~~Der Oberstadtdirektor~~
~~I.V.~~
Der Oberbürgermeister
1.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 23.02.2000, durch den der Plan ~~einschließlich der blau eingetragenen Änderungen~~ als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 21.08.2000
~~Der Oberstadtdirektor~~
Die Oberbürgermeisterin
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 31.08.2000 veröffentlicht worden.
Essen, den 08.09. ~~1999~~ 2000
~~Der Oberstadtdirektor~~
Der Oberbürgermeister
I.A.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 19.08.1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt worden soll.
Essen, den 20.09.1999
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 09.07.1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

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