ERSTAUSFERTIGUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Vorhaben- u. Erschliessungsplanes

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

Reine Wohngebiete	WR	Allgemeine Wohngebiete	WA

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

Geschoßflächenzahl (GFZ)	(0,8)	offene Bauweise	o
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4		
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	DH

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

Baugrenze		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen		Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Straßenbegrenzungslinie		Verkehrsberuhigter Bereich	V 1, 2, 3
		Fußgänger, Radfahrer	F 1
		Fußgänger, Radfahrer, Anlieger	F 2

Belastungsflächen
§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger	①	Gehrecht zugunsten der Anlieger	③
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger	②		

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs.1 Nr.4, 15, 20, 22, 25 BauGB

Stellplätze, Carports, Garagen u. untergeordnete Nebenanlagen	1	untergeordnete Nebenanlagen	2
		Stellplätze, Carports, Garagen	3
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Öffentliche Grünflächen	ö
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Private Grünflächen	pr
Bäume anpflanzen		Bäume erhalten	

§ 9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des V+E-Planes		dauerhaft versickerungsfähige Beläge	

Sonstige Signaturen
§ 9 Abs.5 u.6 BauGB

Verfahrensbereich des angrenzenden Bebauungsplanes		Zugehörigkeit von Gemeinschaftsanlagen zu Baublöcken	A - R
Verfahrensbereich des Durchführungsplanes			
Höhenpunkte	× 46.55		

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 gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in der gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218) in der gültigen Fassung
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622) in der letztgültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889) in der gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S.710/SGV NW 791) in der gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. §1 Abs.6 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des V+E-Planes.

1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 1 Abs.6 Nr.1 i.V.m.§ 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des V+E-Planes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs.3 BauNVO sind gem. § 21a Abs.2 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen max. bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
Die Gebäudehöhe ist auf 12,00 m über der Straßenachse der nächstliegenden Verkehrsfläche zu begrenzen gem. § 18 Abs.1 BauNVO.

4. ERRICHTUNG VON STELLPLÄTZEN, CARPORTS ODER GARAGEN

4.1. Stellplätze, Carports oder Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen.

4.2. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind (Gemeinschafts-) Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig (Signatur 1 + 3). Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen. Hinweis: Gemeinschaftsanlagen mit bis max. 6 Stellplätzen sind innerhalb der mit der Signatur 1 versehenen Fläche nur jeweils einmal zulässig. Ihre Höhe ist auf 3 m zu begrenzen. Zugehörigkeit von Gemeinschaftsanlagen zu Baublöcken: A - R

5. ERRICHTUNG VON NEBENANLAGEN
Untergeordnete Nebenanlagen (Abstellräume) gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Ihre Höhe ist auf 3,00 m zu begrenzen. Sie sind nur als einseitige Grenzbebauung zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

6.1 Die Fläche des Plangebietes außer der öffentlichen Verkehrsfläche 'Bolsterbaum' ist Eingriffsfläche und im Wege der Sammelzuordnung den Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zugeordnet, gem. § 8a BNatschG.

6.1.1 Die zentrale Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist mit einer feuchtgebietsspezifischen Flora und Fauna zu entwickeln. Sie ist zusätzlich mit einer permanent wasserführenden Wasserfläche als Regenrückhaltebecken für das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung mit ca. 2 m breiten, flach geneigten (max. 1 : 5) Uferzonen mit Röhrichtpflanzen (Initialpflanzung) auszubilden. Die Wasserflächen sind mit einer 5 m breiten Gehölzpflanzung (Pflanzabstand 1 x 1 m) zu versehen.

6.1.2. Die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind als rahmende Schutzpflanzung (Flächen mit der Signatur a und b) bzw. abgestufte Gehölzpflanzung (Fläche mit der Signatur c) mit standortgerechten Gehölzen gem. Liste (Grünordnungsplan vom 16.02.1998) auszuführen.

6.1.3. Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen sind als Einfriedung, zur strukturellen Anreicherung, landschaftlichen Einbindung und Vernetzung der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nur geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.

6.1.4. Neben den durch Signatur festgesetzten Baumpflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzupflanzen:
- insgesamt 15 Einzelbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche 'Bolsterbaum', und zwar mind. alle 7 angefangene Parkplätze ein Baum, weitere 14 Einzelbäume in den dem Straßenbereich 'Bolsterbaum' zugewandten Vorgärten der Baugrundstücke,
- 4 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V1,
- 7 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V2,
- 4 Einzelbäume auf der gesamten Grundstücksfläche der Anlieger südl. der öffentl. Verkehrsfläche mit der Signatur V3

6.1.5. Die unbebauten Grundstücksteile sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
In den mit Signatur ⌃⌃⌃⌃ gekennzeichneten Baugrenzen sind für alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung des KFZ-Verkehrs auf der Zollvereinstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen für die Lärmminderung zu treffen gem. § 19 Abs.1 Nr.24 BauGB. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel) nach VDI 2719, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
- Schlafräume nachts in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten	25 dB(A)
- Wohnräume tagsüber in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
- Kommunikatios- und Arbeiträume	
* Ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Arztpraxen	35 dB(A)
* Büros für mehrere Personen	40 dB(A)
* Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50 dB(A)

So fern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung bei Berücksichtigung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhandenen Isolierverglasung der Fenster eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 bzw. schalldämmende Außentüren, Dachflächen und Wände u.s.w. zu verwenden. Nach dem Runderlaß des nordrhein-westfälischen Ministers für Bauen und Wohnen, betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" v. 24.09.1990 (MBl.NW S. 1448) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutz-Maßnahmen zu erbringen. Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutz-Maßnahmen wird auf den gutachterlichen Bericht des Ing.-Büros Schwetzke & Partner, Dortmund Be-Nr. 4668/97-1 v. 14.07.97 verwiesen.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Alle Zuwegungen und zufahrten auf den privaten Baugrundstücken sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

HINWEISE

Folgende Gutachten liegen dem V+E-Plan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
1. Bemessung der Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für das Projekt Wohnwertpark Zollverein in Essen;
   Arbeitsgruppe Umweltbewertung und -information; Universität GH Essen, Dr. Gerd Mahler; April 1998
2. Grünordnungsplan zum V+E-Plan Wohnwertpark Zollverein
   Landschaftsarchitekt BDLA Dipl.-Ing. Alexander Nix, 27.02.98
3. Geräuschimmissions-Untersuchung Straßenverkehr Bericht-Nr. 4668/97-1 und Bericht-Nr. 4668/98-2 vom 11.02.1998
   Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Schwetzke und Partner GBR
4. Bodengutachten
   ELE, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner vom 03.07.1997

STADT ESSEN

VORHABENTRÄGER: **VEBA IMMOBILIEN BAUPARTNER**

PLANUNG: **CONTUR 2** ARCHITEKTINNEN

IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT: **PROF.DIPL.-ING. K. JOHN** ARCHITEKT + STADTPLANER

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

WOHNWERTPARK 5/98

ZOLLVEREIN

STADTBEZIRK VI STADTTEIL KATERNBERG

ESSEN, DEN 06.05.1998

VERFAHRENSVERMERKE

Für die städtebauliche Planung:

Dezernat für Planung, Bau und Boden

Beigeordnete

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Amtsleiter

CONTUR 2 ARCHITEKTINNEN — IN ARBEITSGEMEINSCHAFT MIT: **PROF.DIPL.-ING. K. JOHN** ARCHITEKT + STADTPLANER

Entwurfsverfasser/-in

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die karthographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 11. Mai 1998

Der Oberstadtdirektor
i.A.
Koch
Städt. Verm. Direktor

STADT ESSEN 285

Vermessungs- und Katasteramt, Amts-/~~Abteilungs~~leiter
~~ÖbVI~~

Der ASP der Stadt Essen hat am 21.08.1997 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Essen, den 13.5.1998

Der Oberstadtdirektor
i.V.

Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.1998 bis 26.06.1998 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 29.06.1998

Der Oberstadtdirektor
i.A.

STADT ESSEN 258

Abteilungsleiter

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan gehört zum Beschluß des Rates vom 25.11.1998 durch den der Plan als Satzung beschlossen worden ist.
- einschließlich der blau eingetragenen Änderungen-

Essen, den 19.08.1999

Die Oberbürgermeisterin

STADT ESSEN 258

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat mir gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 11 BauGB vorgelegen (siehe Verfügung vom 25.10.1999).

AZ 35.2-15.03 (E 5/98)

Düsseldorf, den 25.10.1999

Die Bezirksregierung
i.A.

Bezirksregierung 60 Düsseldorf

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des V+E-Planes und der Begründung sind gemäß § 7 Abs. 3 BauGBMaßnahmenG i.V. mit § 12 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 17.12.1999 bekannt gemacht worden.

Essen, den 22.12.1999

Der Oberbürgermeister
~~Der Oberstadtdirektor~~
i.A.

STADT ESSEN 258

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Plan "Planungsrechtliche Festsetzungen" und den textlichen Festsetzungen. Dem V+E-Plan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 11. Mai 1998

Der Oberstadtdirektor
i.A.

STADT ESSEN 258