

Nr.	Art	Stamm-Ø	Krone-Ø
1	Hainbuche	0,30	6,00
2	Hainbuche	0,20	5,00
3	Waldkirsche	0,30	7,00
4	Hainbuche	0,20	5,00
5	späte Traubenkirsche	0,45	7,00
6	Holunder	3 x 0,15	6,00
7	Hainbuche	2 x 0,15	6,00
8	Blutbuche	1,40	15,00
9	Hainbuche	0,30	6,00
10	Kätzchenweide	0,40	6,00
11	Birke	0,10	4,00
12	Birke	0,20	5,00
13	Birke	0,20	5,00
14	Birke	0,25	6,00
15	Birke	0,20	4,00
16	Birke	0,15	3,00
17	Birke	0,25	5,00
18	Birke	0,15	5,00
19	Birke	0,25	5,00
20	Birke	0,20	4,00
21	Birke	0,20	4,00
22	Birke	0,20	4,00
23	Waldkirsche	2 x 0,15	5,00
24	Waldkirsche	0,15	3,00
25	Birke	0,10	3,00
26	Kätzchenweide	0,20	5,00
27	Birke	0,15	4,00
28	Zitruspappel	0,70	14,00
29	Zitruspappel	0,50	9,00
30	Zitruspappel	0,50	9,00
31	Zitruspappel	0,70	14,00
32	Zitruspappel	2 x 0,50	15,00
33	Birke	0,20	4,00
34	Birke	0,20	4,00
35	Birke	0,20	4,00
36	Birke	0,10	3,00
37	Feldahorn	0,30	6,00
38	späte Traubenkirsche	0,25	4,00
39	Feldahorn	0,10+0,08	3,00
40	Feldahorn	0,30	6,00
41	Weichselkirsche	0,10	2,00
42	Weichselkirsche	0,10	1,50
43	Apfelsämling	0,10	3,00
44	Feldahorn	2 x 0,05	3,00
45	Weichselkirsche	0,15	3,00
46	späte Traubenkirsche	0,08+0,07	4,00
47	Weichselkirsche	0,18	5,00
48	Feldahorn	2 x 0,15	6,00
49	Hainbuche	0,07+0,03	1,00
50	Hainbuche	0,15	3,00
51	Hainbuche	0,19	4,00
52	Feldahorn	0,11+0,07	5,00
53	Hainbuche	0,15	3,00
54	späte Traubenkirsche	0,18	4,00
55	späte Traubenkirsche	2 x 0,15	4,00
56	Hainbuche	0,08	4,00
57	Hainbuche	0,18	4,00
58	späte Traubenkirsche	0,18+0,08	5,00
59	Eberesche	2 x 0,10	2,00
60	Waldkirsche	0,16	3,00
61	späte Traubenkirsche	0,18	5,00
62	späte Traubenkirsche	2 x 0,18	5,00
63	Eberesche	0,12	2,00
64	späte Traubenkirsche	0,16	3,00
65	späte Traubenkirsche	0,10+0,08	4,00
66	Eberesche	2 x 0,13+0,07	7,00
67	Waldkirsche	0,30	7,00
68	Erie	0,18	2,00
69	Hainbuche	0,18	4,00
70	Feldahorn	0,15+0,08	5,00
71	Erie	0,28	6,00
72	Feldahorn	0,18	5,00
73	späte Traubenkirsche	0,18	4,00
74	Hainbuche	0,08	3,00
75	Hainbuche	0,14	5,00

Legende

- Flur-/Zonengrenze
- topografische Linie
- topografische Linie (Zwei)
- Kanaldecke
- Stollen/Innenkasten
- Hydrant (unterirdisch)
- Hydrant (oberirdisch)
- Latierne
- Grenze gepflastert
- Schleusenapparat (Kessel)
- Schleusenapparat (Gabel)

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß die dargestellte Baugrunderhebung mit allen unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Für die städtebauliche Planung
 Dezernat für Planung, Bau und Boden | Amt für Stadtplanung und Bauordnung
 Ing. u. Planungswissenschaften | Dipl.-Ing. Horst Klein
 Nr. 1022 / B 1022
 47806 Neukirchen-Vluyn
 Fax 02845 9346-10

Geometrische Eindeutigkeit
 Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als **gabebeschneidung** bezeichnet.
 Essen, den 9. Nov. 1998
 Der Oberstadtdirektor i.V. | Beigeordneter

Einleitungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Essen hat am 25.06.1997 gem. § 7 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 28.04.1993 (BauGB I S. 622) auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.
 Essen, den 13.11.1998
 Der Oberstadtdirektor i.V. | Beigeordneter

Auslegung
 Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 17.11.1998 bis einschließlich 17.12.1998 öffentlich ausgestellt.
 Essen, den 18.12.1998
 Der Oberstadtdirektor i.V. | Beigeordneter

Satzungsbeschluss
 Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 25.10.2000 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
 Essen, den 02.01.2001
 Der Oberbürgermeister

Durchführung des Anzeigeverfahrens
 Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 11 (3) BauGB vorgelegen.
 (siehe Verfügung vom 09.03.2001)
 Az 35.2-15.3 (E-1978)
 Düsseldorf, den 09.03.2001
 Die Bezirksregierung IA

Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Begründung sind gem. § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 12 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 06.04.2001 bekannt gemacht worden. Damit tritt die Satzung in Kraft.
 Essen, den 09.04.2001
 Der Oberstadtdirektor i.V.

Die in **Blau** eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund der Bedenken und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Anhörung.

Neukirchen-Vluyn, 8.02.1999

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.05.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der letztgültigen Fassung
- Das Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der letztgültigen Fassung
- Das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) vom 15.08.1994 in der derzeit gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO**
 In dem Reinen Wohngebiet (WR) sind alle Ausnahmen (§ 3 Abs.3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO**
 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der festgesetzten Bereiche nicht zulässig.
- Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO**
 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen (Carports) im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB**
 Die im Nachfolgenden aufgelisteten Bäume werden zum dauernden Erhalt festgesetzt:

Nr.	Art	Stamm-Ø	Krone-Ø
6	Holunder	3 x 0,15	5,00
7	Hainbuche	2 x 0,15	6,00
8	Blutbuche	1,40	15,00
22	Waldkirsche	2 x 0,15	5,00
23	Waldkirsche	5 x 0,10	5,00
24	Waldkirsche	0,15	3,00
34	Birke	0,20	4,00
35	Birke	0,20	4,00
36	Birke	0,10	3,00
37	Feldahorn	0,30	6,00
38	späte Traubenkirsche	0,25	4,00
39	Feldahorn	0,10+0,08	3,00
40	Feldahorn	0,30	6,00
41	Weichselkirsche	0,10	2,00
42	Weichselkirsche	0,10	1,50
43	Apfelsämling	0,10	3,00
44	Feldahorn	2 x 0,05	3,00
45	Weichselkirsche	0,15	5,00
46	späte Traubenkirsche	0,08+0,07	4,00
47	Feldahorn	0,18	5,00
48	Feldahorn	2 x 0,15	6,00
49	Hainbuche	0,07+0,03	1,00
50	Hainbuche	0,15	3,00
51	Hainbuche	0,18	5,00
52	Feldahorn	0,11+0,07	4,00
53	Hainbuche	0,15	3,00
54	späte Traubenkirsche	0,18	4,00
55	späte Traubenkirsche	2 x 0,15	4,00
57	Hainbuche	0,18	5,00
58	späte Traubenkirsche	0,18+0,08	5,00
59	Eberesche	2 x 0,10	2,00
60	Waldkirsche	0,16	3,00
61	späte Traubenkirsche	0,18	5,00
62	späte Traubenkirsche	2 x 0,18	5,00
72	Feldahorn	0,18	4,00
73	späte Traubenkirsche	0,18	4,00
74	Hainbuche	0,08	3,00
75	Hainbuche	0,14	5,00

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Garagen- und Carportdächer sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen, deren durchwurzelbare Aufbauhöhe 10,0 cm und deren max. Wasserkapazität 25 % nicht unterschreiten darf.
- Auf der **Garage** werden Hochbeete mit einer Aufbauhöhe von 0,40 m Substrat festgesetzt.

5.5 Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sollen folgende Größe aufweisen und die Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen erfüllen (4 x verpflanzt 20/25):

Anzahl	Art	Baum-Nr. im V+E-Plan
11	Acer campestre	1, 5, 10, 12, 20, 23, 31, 32, 34, 36;
2	Malus sylvestris	2, 6;
10	Carpinus betulus	4, 9, 11, 13, 21, 22, 26, 27, 28, 30;
5	Crataegus oxyacanta	14, 16, 17, 33, 35;
7	Sorbus aria	3, 7, 18, 19, 24, 25, 29;
1	Pyrus communis	8.

Die Unterpflanzung ist flächendeckend vorzunehmen mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der Auswahlhilfe für Strauchpflanzungen der Unteren Landschaftsbehörde, Stadt Essen.

6. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)**
 Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Dachanschnitte sind nicht zulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB**
 Zur Verbesserung der Immissionsituation ist die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Warmwasser- und Heizenergieverwendung unzulässig.

8. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**
 Die Luftschadstoffbelastung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß an allen Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von Rw, res=40 dB erreicht wird.

Hinweise

- Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören:
 - eine Begründung,
 - ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
 - ein Bodengutachten,
 - ein Altlasten-Gutachten,
 - ein Schallschutz-Gutachten,
 - ein städtebaulicher Entwurf (Blatt 1-4).
- Bei der Realisierung des Spielplatzes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997).
- Bei der Umsetzung des Bauvorhabens sind keine bergbaulichen Maßnahmen zu treffen.
- In den geplanten Gartenbereichen sind die oberflächennah vorkommenden Anschuttböden dergestalt abzutragen und auszutauschen und/oder mit unbelastetem Boden zu überschütten, daß in einer Mächtigkeit von 0,60 m unbelasteter Boden ansteht.
- Im Bereich der privaten Grünflächen (Spielplatz) ist der Boden mit einer mindestens 0,60 m starken unbelasteten und vegetationsfähigen Bodenschicht zu überdecken.
- Die Fahrgassen/Carports sind vollständig zu versiegeln.
- Das Plangebiet wird erfüllt von den im Altlasten-Kataster der Stadt Essen ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen Nr. 35/2.04 Verfüllung Waterföhrstraße/ Frillendorfer Höhe und Nr. 35/2.11 Anschließung Landsberghof.
- Im Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventualer notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 10 Nr. 11 BergBG) mit der Ruhrkohle AG, 44 620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Im Bereich der sonstigen Grünflächen ist der Boden mit einer mindestens 0,15m starken, unbelasteten und vegetationsfähigen Bodenschicht zu überdecken.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung des Hauptgebäudes

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Bezeichnung: private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz/Spielbereich „C“

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen mit Angabe der Ordnungszahl, z.B. Nr. 5
- Erhalten von Bäumen mit Angabe der Ordnungszahl, z.B. Nr. 6
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung Tiefgarage (§ 9 (1) Nr.22 BauGB)
- Umgrenzung Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Carport = CP, Garagen = GA, Gemeinschaftsstellplätze = GST
- Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze (GST) zum Baugbiet
- Geh.-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Höhenbezugspunkt
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW)
- 35 - 45 Grad zulässige Dachneigung
- SD Satteldach
- Kennzeichnung (§ 9(5) Bau GB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen des Bergbaus erforderlich sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

stadt essen

Vorhaben- und Erschließungsplan
 Landsberghof / Waterföhrstraße

Stadtbezirk : I
 Stadtteil : Frillendorf
 Gemarkung : Frillendorf

Flur : 12
 Datum :
 Ordnungs-Nr. : 14/98
 Blatt :
 Bearbeitung :
 Maßstab : 1:250

Amtsleiter: *hanh*

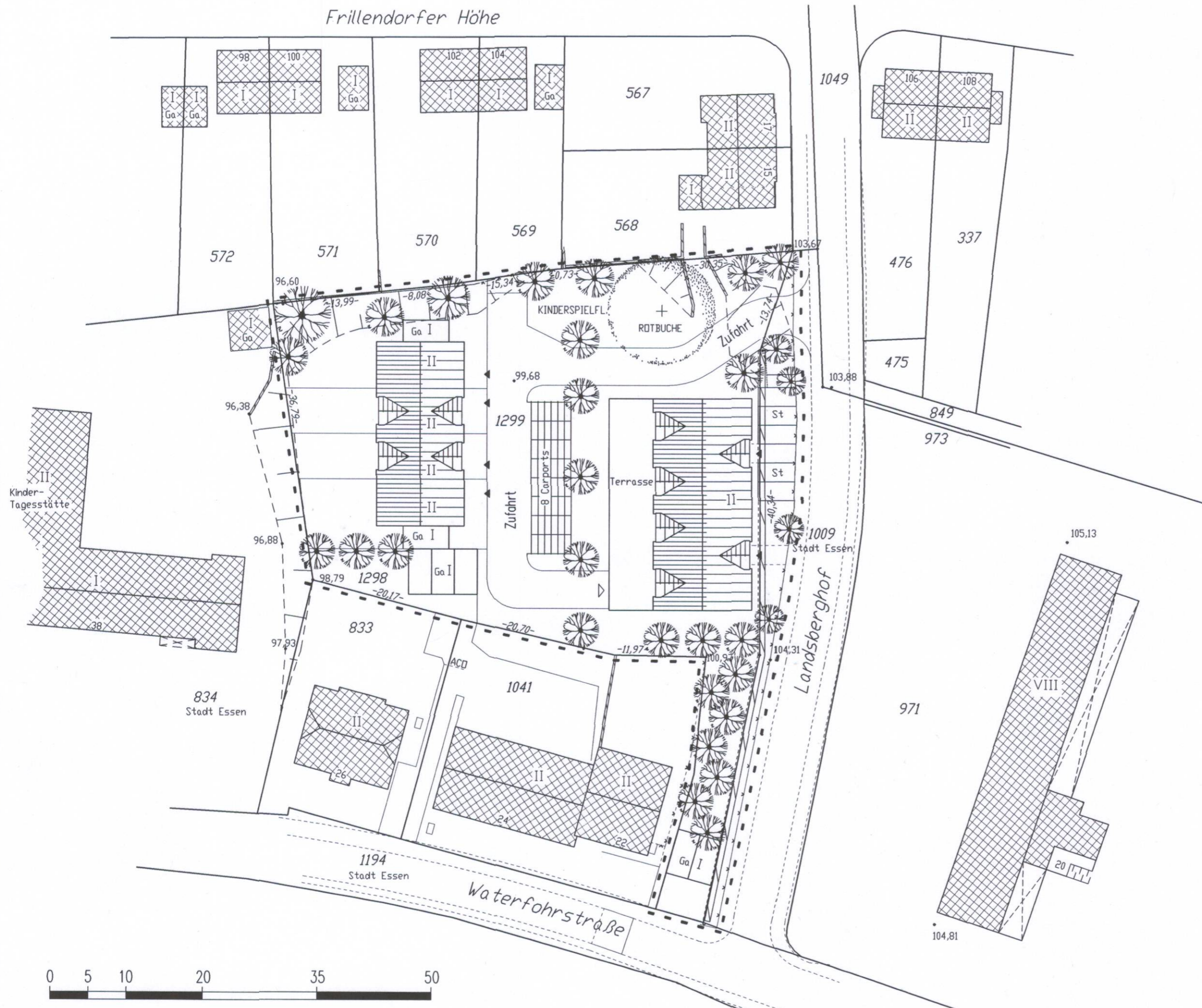
Abteilungsleiter: *iv*

Ing. u. Planungswissenschaften | Dipl.-Ing. H. Klein
 Nr. 1022 / B 1022
 47806 Neukirchen-Vluyn
 Tel. 02845 9346-10
 Fax 02845 9346-10

Grundwert GmbH
 Industriestraße 51
 47606 Neukirchen-Vluyn
 Tel. 02845-93460

Frillendorfer Höhe

Gehört zur Verfügung
 Az.: 3.5.2-15.03(E 74/98)
 Bezirksregierung
 Düsseldorf, den 09.03.2001



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

LANDSBERGHOF ESSEN-FRILLENDORF
 FLUR 12 FLURST. 1298, 1299
 GRUNDWERT GMBH
 Hochstraße 87A
 BAUHERR : 47506 Neukirchen-Vluyn
 GRUNDWERT GMBH 0284-98460
 HOCHSTR. 87a 47506 NEUKIRCHEN-VLUYN

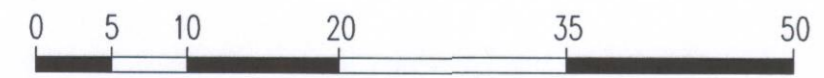
ENTWURF : *Erw Grobmann*
 ERWIN GROBMANN ARCHITEKT AKNW
 WATERFOHRSTR. 26 45139 ESSEN

OKTOBER 1998 MABSTAB 1:XXX

BLATT I ÜBERSICHTSPLAN

DIESES BLATT IST BESTANDTEIL DES VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLANS NR. 14/98 "LANDSBERGHOF/WATERFOHRSTRASSE"

ESSEN, DEN



gehört zur Verfügung
 Az.: 35.2-15.03(14198)
 Bezirksregierung
 Düsseldorf, den 09.03.2001



STÄDTEBAULICHER ENTWURF

LANDSBERGHOF ESSEN-FRILLENDORF
 FLUR 12 FLURST. 1298, 1299

GRUNDWERT GMBH
 BAUHERR : Hochstraße 87a
 47506 Neukirchen-Vluyn
 Tel. 02845 - 9 34 60
 HOCHSTR. 87a 47506 NEUKIRCHEN-VLUYN

ENTWURF : *Erwin Grobmann*
 ERWIN GROBMANN ARCHITEKT AKNW
 WATERFOHRSTR. 26 45139 ESSEN

OKTOBER 1998 MABSTAB 1:XXX

BLATT 2 LAGEPLAN

DIESES BLATT IST BESTANDTEIL DES VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLANS NR. 14/98 "LANDSBERGHOF/WATERFOHRSTRASSE"



Gehört zur Verfügung
 Az.: 35.2.15.03 (E 14/98)
 Bezirksregierung
 Düsseldorf, den 09.03.2001



ANSICHT LANDSBERGHOF - EINFAMILIENHÄUSER



ANSICHT LANDSBERGHOF - MEHRFAMILIENHAUS

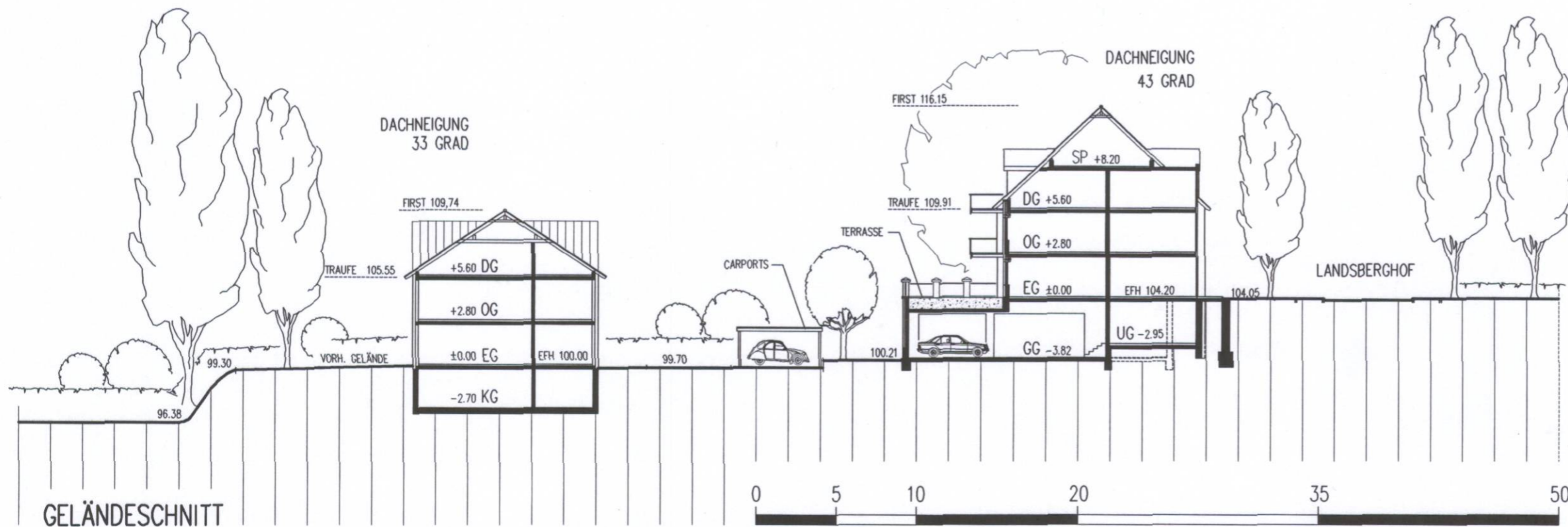


LANDSBERGHOF ESSEN-FRILLENDORF FLUR 12 FLURST. 1298, 1299		STÄDTEBAULICHER ENTWURF	
GRUNDWERT GMBH		OKTOBER 1998	MABSTAB 1:XXX
BAUHERR : Hochstraße 87 A GRUNDWERT GMBH, Neukirchen-Vluyn HOCHSTR. 87a, 47506 NEUKIRCHEN-VLUYN Tel. 02815-93468		BLATT 3 NORDANSICHTEN	
ENTWURF : <i>E. Grobmann</i>		DIESES BLATT IST BESTANDTEIL DES VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLANS NR. 14/98 "LANDSBERGHOF/WATERFOHRSTRASSE"	
ERWIN GROBMANN ARCHITEKT AKNW WATERFOHRSTR. 26 45139 ESSEN		ESSEN, DEN	

Gehört zur Verfügung
 Az.: 35.2-15.03 (E 14/98)
 Bezirksregierung
 Düsseldorf, den 09.03.2001



ANSICHT VON SÜDEN – GESAMTGRUNDSTÜCK



GELÄNDESCHNITT

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

LANDSBERGHOF ESSEN-FRILLENDORF
 FLUR 12 FLURST. 1298, 1299

GRUNDWERT GMBH

BAUHERR : Hochstraße 77
 47506 Neukirchen-Vluyn
 Grundwert GmbH
 Tel. 02845 - 93460
 HOCHSTR. 87a 47506 NEUKIRCHEN-VLUYN

ENTWURF : *Erwin Grobmann*
 ERWIN GROBMANN ARCHITEKT AKNW
 WATERFOHRSTR. 26 45139 ESSEN

OKTOBER 1998 MABSTAB 1:XXX

BLATT 4 SÜDANSICHT, SCHNITT

DIESES BLATT IST BESTANDTEIL DES VORHABEN-UND ERSCHLIEßUNGSPLANS NR. 14/98 "LANDSBERGHOF/WATERFOHRSTRASSE"

ESSEN, DEN