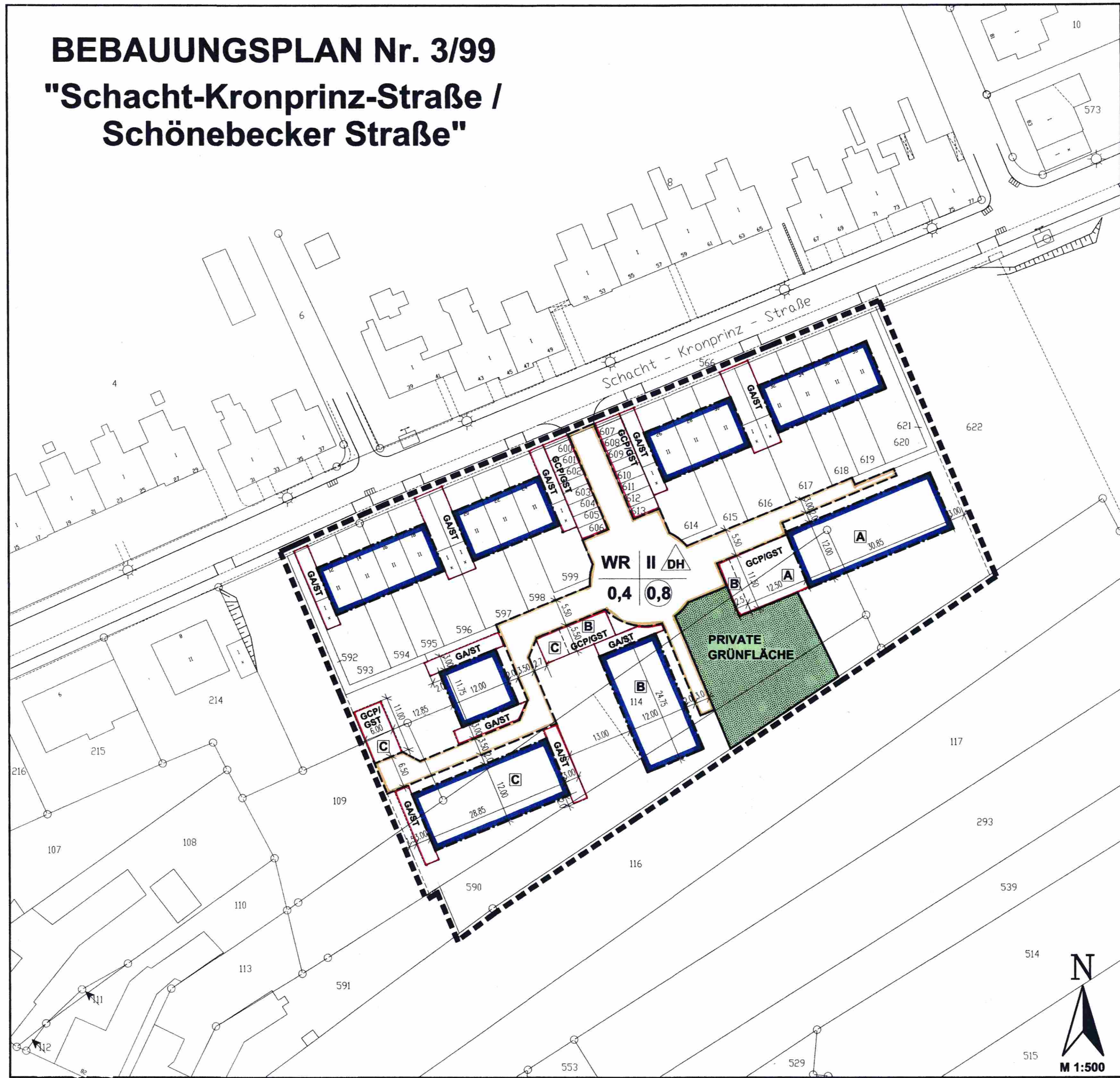


I. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
In den Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.
 - Grünordnung**
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG dürfen für offene Stellplätze in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.
 - Auf der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 5 großkronige Laubbäume der Arten Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn oder Winterlinde zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Fläche zur geplanten Wohnbebauung und zu den Erschließungsflächen durch eine Heckenpflanzung aus Hainbuche oder Buche abzupflanzen. Die Pflanzung ist als Zierhecke in einer Breite von mindestens 50 cm und mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Stahlmattenzäunen und ähnlichen technischen Materialien zur Einfriedung ist im Bereich der Grünfläche untersagt.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer von Garagen (mit Ausnahme der bestehenden Garagen an der Schacht-Kronprinz-Straße) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im Bereich der Hausgärten entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 1 Meter breite und mindestens 1,5 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Hainbuchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Gestaltung**
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 und § 86 Abs. 4 BauONW erfolgen in den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) die folgenden Festsetzungen:
 - Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Stichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z. B. Doppelhäuser oder Hausgruppen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- oder Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.
 - Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
 - Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen der Vorgartenbereiche sowie von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.
 - Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zur Belastung mit Rechten festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
 - Innerhalb der festgesetzten, privaten Grünfläche ist eine Fläche in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Immissionsschutz / Grundwasser**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine Nutzung des Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- II. Hinweise**
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.
 - Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen“ vom 28. September 1982.
 - Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baordnung eingesehen werden:
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan
 - Baugrund- und Versickerungsuntersuchung vom August 1986.
 - Ausserhalb des Plangebietes werden Massnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Massnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/99

"Schacht-Kronprinz-Straße / Schönebecker Straße"



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WR** Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,8** Geschoßflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse**
- II** als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- DH** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen**
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche**
- Sonstige Planzeichen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Zweckbestimmung:**
- ST** Stellplätze
- GA** Garagen
- GST** Gemeinschaftsstellplätze
- GCP** Gemeinschaftscarports
- A-A** Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baufeldern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 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
- Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftspflegerische Verordnung (LVP) vom 07.03.1995 (GV NW S. 219) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsschutzgesetz (LSchG) vom 26.08.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bodenschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.06.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGG) vom 12.05.1984 (GV NW S. 710 / SGV NW 781) in der derzeit gültigen Fassung.

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung und Baordnung

Geschäftsbereichsvorstand 6

Amtsteller

atelier stadt & haus

Entwurfsvorstellung

Entwurfsvorstellung

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

Essen, den 16. Nov. 1999

Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 16. 11. 99

Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 18. 11. 1999, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Essen, den 06.12.1999

Der Oberbürgermeister i.V.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.12.99 bis 25.01.00 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 26.01.00

Der Oberbürgermeister i.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 29.03.00, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 14.04.00

Der Oberbürgermeister Dr. Wolfgang Reiniger

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs.3 des Baugesetzbuches ortsbüchlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.08.00 veröffentlicht worden.

Essen, den 14.09.00

Der Oberbürgermeister i.A.

STADT ESSEN

Bebauungsplan Nr. 3/99

"Schacht-Kronprinz-Straße / Schönebecker Straße"

Stadtbezirk IV
Stadtteil Schönebeck
Gemarkung Schönebeck
Flur 2