



Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht ständigen Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Planzeichnung besonders festgesetzten Flächen zulässig.
- Die mit GSV/C [C] und GSV/C [B] + [C] bezeichneten Gemeinschaftsanlagen sind den mit [C] und [B] bezeichneten Baublocken zugeordnet.
- Die mit GTGa [A] bezeichneten Tiefgaragenanlagen sind den mit [A] bezeichneten Baublocken zugeordnet.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem mit erfassen sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsmaßnahmen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- An den im Bebauungsplan jeweils gekennzeichneten Platzsituationen sind zwei großkronige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Flachdächer von Garagen sind dauerhaft und vollständig mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.
- Die Stellplätze der Gemeinschaftsstellplatzanlagen GSV/C [C] und GSV/C [B] + [C] sind mit einer Pergola abzudecken, die mit Rankgehölzen zu begrünen ist.
- Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück ein heimischer, kleinkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)
- Die Bereiche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenfläche) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten, Hauszugangswege und Gehwege dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Hinweise:

- Der durch Signatur [Symbol] kenntlich gemachte Bereich weist eine ehemalige entwidmete Friedhofsfläche aus. Gebein- und Knochenfunde, die bei den Ausschachtungsarbeiten gefunden werden, sind unverzüglich dem Grünflächenamt der Stadt Essen anzuzeigen.
- Gutachterliche Begleitung der Bodenaushubarbeiten während der Baumaßnahme.
Es ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen, bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen, unter Aufsicht eines unabhängigen Fachgutachters durchzuführen und bei o.g. Stelle nachzuweisen.
- 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).
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Altlasten- und Baugrunduntersuchung
- Gutachten über die dezentrale Versickerungsmöglichkeit
- Gutachten über Geräuschemissionen und Immissionen der im Umfeld des Plangebietes gelegenen Dampfbierbrauerei
- Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen 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).

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Die durch Signatur [Symbol] gekennzeichnete Fläche ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Essen-Borbeck.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete	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.
Mischgebiete Kerngebiete	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß TH max. 80,0 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß FH max. 85,0 m ü. NN
Gewerbegebiete	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze

Verkehrsflächen	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger- und Radfahrbereich Straßenverkehrsrgrn	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Umgrenzung Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) Umgrenzung von: Garagen (Ga) Gemeinschaftsstellplätzen / Carports (GSVC) Zugehörigkeit von Gemeinschaftsanlagen zu Baublocken z.B.

Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Straßenverkehrsflächen 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 Bäume erhalten	Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger z.B. RWIE, Telekom, Stadtwerke Essen AG, Essener Entsorgungsgesellschaft

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	
Strassenachse Messungslinie Vorhandene Mischwasserkanalchse	Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom Juli 1999 Höhenangaben von 1987 Höhenanschlus: Niv(P)4) 3398, Flurstraße 67 Höhe 74.249 m ü. NN, Jahrgang 1988

Sonstige Signaturen	
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 - BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130) - in der derzeit gültigen Fassung - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) - Landesbauordnung (LBO) NRW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) - in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung - Landschaftsgesetz (LGS) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung	Blattschema

STADT ESSEN	
Bebauungsplan	Ordnungs-Nr. 4/00
Drogandstraße / Am Brachland	Blatt
vom 16.11.2000	
Stadtbezirk IV Stadtteil Borbeck - Mitte Gemarkung Borbeck Flur 25 Maßstab 1 : 500	Blattschema

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich für Stadtplanung
für Pläne und Baugenehmigung
und Bauordnung

[Signature]
Geschäftsbereichsvorstand
Amtsleiter

Die Überbestimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als dafür beauftragt.
Essen, den 12.03.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Amt für Vermessung, Kataster
und Stadterneuerung
Amts-Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 16.03.2000 nach vorheriger Pien als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck an die Öffentlichkeit gestellt.
Essen, den 28.04.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 02.05.2000 bis 02.06.2000 öffentlich ausliegen.
Essen, den 05.06.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.09.2000, durch den der Plan einschließlich der bau-eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 29.09.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Der Oberbürgermeister

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 24.11.2000 veröffentlicht worden.
Essen, den 23.11.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 2 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt.
Essen, den 14.03.2000
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Abteilungsleiter

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-6

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Vorzeichnungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich geahndet.