

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Stellplätze und Garagen  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß §12 Abs.6 BauNVO nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.2 Nebenanlagen  
Gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
Ausnahmeweise können Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung <= 10°) in einer Größe von max. 2,20 x 2,20 m errichtet werden.  
Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

## 2. BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE GRÜN

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

- 2.1 Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gemäß §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB i.V.m. §86 Abs.1 Nr.4 BauONRW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit geeigneten Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten.  
Auf jedem Grundstück von mindestens 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang in 1m Höhe von 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind Flachdächer (Dachneigung <= 10°) eingeschossiger baulicher Anlagen zu 100% ihrer Gesamfläche mit einer extensiven Begrünung zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
- 2.3 Zum Graitengraben, im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser und als Eingrünung der Einstellplätze auf dem Mehrfamilienhausgrundstück ist ein Gehölzstreifen oder eine Hecke in einer Breite von 1 m gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Abschirmung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4 Gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 BauONRW sind private Straßen, Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswege, Gartenwege und Wohnterrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

- 3.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe  
Gemäß §9 Abs.1 Nr.23 BauGB ist die Verwendung von Stein- und Braunkohle und Öl zur Energiegewinnung nicht zulässig.
- 3.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Gemäß §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den 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 | Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume | Lärmpegelbereich | Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume |
|------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| I                | 30 dB (A)                          | IV               | 40 dB (A)                          |
| II               | 30 dB (A)                          | V                | 45 dB (A)                          |
| III              | 35 dB (A)                          | VI               | 50 dB (A)                          |

## 4. HINWEISE

- 4.1 Baumschutzsatzung  
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).
- 4.2 Spielplatzsatzung  
Für Spielflächen, die nach §9 Abs.2 BauONRW bei Errichtung von Wohnungen bereitzuhalten sind, gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.09.1997).
- 4.3 Bodenaushub/Altlasten  
Das Plangebiet wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt. Der Beginn der Arbeiten ist spätestens 1 Woche vorher beim Amt für Umweltschutz der Stadt Essen anzuzeigen.  
Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (Gutachter) fachlich begleitet werden.
- 4.4 Gutachten  
a.) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Dipl.-Ing., Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Fröhnhäuser Straße 95, 45143 Essen  
b.) Baugrunduntersuchung und Versickerungsfähigkeit (16.12.98)  
Chemische Bodenuntersuchung (28.01.99)  
Sanierungsuntersuchung (14.04.99)  
Ing.-Büro Günster + Partner, Bergmannstraße 9, 45886 Gelsenkirchen  
c.) Lärmschutzgutachten  
RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Langemarkstraße 20, 45141 Essen



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
ARCHITEKTUR  
UND STÄDTEBAU

PROF. W. HAUENHERM  
ARCHITEKT-AKNW

DIPL.-ING. U. SCHRADER  
ARCHITEKT-AKNW-BDB

NIEFELDSTRASSE 7  
45894 GELSENKIRCHEN  
TEL.0209/33239  
FAX 0209/376321

# FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES - PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1bis11 BauNVO  Reines Wohngebiet <b>WR</b>	<b>Bauweise</b> § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO  Nur Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise Dachform Satteldach Firstrichtung	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  Strassenbegrenzungslinie  Verkehrsberuhigter Bereich	<b>Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter</b>  Vorhandene Gebäude  Grenzen vorh. Flurstücke und Flurstücksnummer  Grenzen geplanter Flurstücke  Besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen in Abhängigkeit von den maßgeblichen Lärmpegelbereichen	<b>Belastungsflächen</b>  Belastungsfläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  Geh. und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  Geh., Fahr. und Leitungsrecht zugunsten der Ver. und Entsorgungsträger	<b>Sonstige Planzeichen</b>  Aufgehobene Festsetzungen x  Grenze d. räumlich. Geltungsbereichs des Vorhabenbez. Bebauungsplans  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten  Umgrenzung d. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. gem. § 5 Abs. 9 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB	<b>Rechtsgrundlagen</b>  1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) in der derzeit gültigen Fassung 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung 3.) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) in der derzeit gültigen Fassung 4.) Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 in der derzeit gültigen Fassung 5.) Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.1995 S.926/SGV.NW.77) in der derzeit gültigen Fassung 6.) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994) in der derzeit gültigen Fassung 7.) Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S.710/SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung 8.) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 in der derzeit gültigen Fassung.
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1bis21 BauNVO  Geschossflächenzahl(GFZ) z.B. 0,8 Grundflächenzahl(GRZ) z.B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III	<b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB  Stellplätze (i.V.m. textlichen Festsetzungen) St Garagen (i.V.m. textlichen Festsetzungen) Ga Öffentliche Parkplätze Besucherstellplätze P	<b>Grünflächen</b> § 9 (1) Nr.25 und Abs.6 BauGB  Anpflanzen von Hecken und Sträuchern Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung				
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO  Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO						

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 9/00

# GRAITENGRABEN GRAITENWEG JOSEF-HOEREN-STRASSE

Stadtteil Stoppenberg  
Gemarkung Stoppenberg  
Rahmenkarte 756  
Flur 3

M.: 1 : 500

Stand: 09.2000

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Amtsleiter 	Die Entwurfsverfasser: Arbeitsgemeinschaft Architektur und Städtebau Prof. W. Hauenherm, Architekt-AKNW Dipl.-Ing. U. Schrader, Architekt-AKNW-BDB Gelsenkirchen, den 11.09.2000	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 22.09.2000 	Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Essen, den 23.08.2000 	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 29.09.2000, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Essen, den 20.09.2000 	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.09.2000 bis 26.10.2000 öffentlich ausliegen. Essen, den 27.10.2000 	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 22.11.2000 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 11.11.2000 	Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie zum Beschluß des Rates der Stadt vom 22.11.2000 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht worden. Essen, den 17.03.2001 
------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------