Erstausfertigung

# I. Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gem. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig.

**3. Grünordnung**

(1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für die festgesetzten Verkehrsflächen, offene Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Reinen Wohngebieten (WR) ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

(2) Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze sind zum Schutz des angrenzenden Baumbestandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB baulichen Änderungen im Böschungsbereich (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Verwendung von Betonformsteinen etc.) nicht zulässig.

(3) Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche zwischen der Planstraße und dem Iländerweg ist entlang der Längsseiten jeweils eine mindestens 1,5 m breite Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

(4) Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/öffentliche Parkfläche sind insgesamt 2 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer von Garagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m2 der Fläche ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.

**4. Immissionsschutz**

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 Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H).

Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

# II. Festsetzungen landesrechtlicher Regelungen

**1. Wasserrechtliche Regelungen nach Landeswassergesetz (LWG)**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist gemäß des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes" auf den Baugrundstücken zu versickern.

**2. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nrn. 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 Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

- Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt die Hälfte der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

- 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. Bauliche Einfriedungen 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.

- Die Bereich zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

# III. Kennzeichnungen

Nach Angaben des Landesoberbergamtes NRW hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewinnung von Steinkohle im oberflächennahen Bereich stattgefunden. Die oberflächennahen Gewinnungstätigkeiten nähern sich der Tagesoberfläche bis auf eine seigere Entfernung von ca. 50 m. Aufgrund der gegebenen Lagerstättenverhältnisse lässt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, dass innerhalb des nach dem Grubenbild in dem Flöz Mausegatt verbliebenen Tagessicherheitspfeiler widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder aber "Uraltbergbau" betrieben worden ist. Die umgegangene Gewinnungstätigkeit könnte im oberflächennahen Bereich des ehemaligen Bergwerks Ilandsbraut auch heute noch einwirkungsrelevant sein und in dem Planungsgebiet zu Absenkungen der Tagesoberfläche führen. Auch eine Tagesbruchgefährdung konnte nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Tatsachen sind Untersuchungsbohrungen veranlasst worden, die das gesamte Vorhabengrundstück abdeckten (Untersuchung des Grundstücks auf bergbauliche Hohlräume, Geotechnisches Büro Dr. Paul Butenweg GmbH vom 28.11.2000). Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurden zwar abbauwürdige Kohleflöze festgestellt, sichere Anzeichen für einen erfolgten Kohleabbau waren allerdings nicht feststellbar. Insgesamt ist auf der Grundlage der Untersuchungen das geplante Bauvorhaben durch oberflächennahen Bergbau nicht in Frage gestellt. Falls im Rahmen von zusätzlichen Erkundungsbohrungen Hohlräume festgestellt werden würden, sollten diese verfüllt und verpresst werden.

# IV. Hinweise

(1) 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.

(2) Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

(3) Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen 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 vom 10.10.1997).

(4) 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.

(5) Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Hydrogeologisches Gutachten vom September 1998
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom Dezember 2000
- Schallgutachten vom 19.Oktober 2000
- Untersuchung des Grundstücks auf bergbauliche Hohlräume vom 28.11.2000.

# Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. §12 Abs.3 Satz 2 BauGB

| | |
|---|---|
| WR | Reines Wohngebiet |

**Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO

| | |
|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| (0,8) | Geschossflächenzahl |

**Zahl der Vollgeschosse**

| | |
|---|---|
| II | als Höchstmaß |

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| DH | nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig |
| | Baugrenze |
| | Hauptfirstrichtung |

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

| | |
|---|---|
| | Öffentliche Verkehrsfläche |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| P | Öffentliche Parkfläche |

**Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

| | |
|---|---|
| | Private Grünfläche |
| C | Kinderspielplatz Typ C |

**Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| | Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB |
| ST | Stellplätze |
| GA | Garagen |
| GTGA | Gemeinschaftstiefgarage |
| | Ein- bzw. Ausfahrtbereich Tiefgarage |
| | Zu erhaltender Einzelbaum<br>(§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB) |
| | Fläche für Kompensationsmaßnahmen |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| GFL | Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger<br>Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger |
| GL | Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit<br>Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gebäude Kamillusweg 25 und 33 |
| L | Leitungsrecht zugunsten der Gebäude Kamillusweg 25 und 33 |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches<br>§ 9 Abs. 7 BauGB |

**Kennzeichnung**
gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

| | |
|---|---|
| | Flächen, unter denen der Bergbau umgeht |

Rechtsgrundlagen

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. Baunutzungsverordung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90) vom18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S.256) 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 21.07.2000 (GV NRW S. 487 ff) in der derzeit gültigen Fassung

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Planen und Bauen

Geschäftsbereichsvorstand 6

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Amtsleiter

atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Architektur · Städtebau · Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25 a
45136 Essen
Telefon: 0201/265016
Telefax: 0201/265018
e-mail: dramowski@aol.com

Entwurfsverfasser

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

Essen, den 23.01.2001

ÖbVI

Dr.-Ing. Siemes
Öff. best. Vermessungsingenieur

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text, sowie 3 Blatt Sonderplänen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 12.01. 2001

Der Oberbürgermeister
i. A.

Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 01.02.2001, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Essen, den 08.02.2001

Der Oberbürgermeister
i.V.

Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.02.01 bis 20.03.01 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 21.03.2001

Der Oberbürgermeister
i.A.

Abteilungsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.9.2001, durch den der Plan ~~einschließlich der blau eingetragenen Änderungen~~ als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 22.10.2001

Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 26.10.2001 veröffentlicht worden.

Essen, den 29.10.2001

Der Oberbürgermeister
i. A.

# STADT ESSEN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11/00

## "ILÄNDERWEG/ BRAKELER WALD"

**Stadtbezirk IX**
**Stadtteil Heidhausen**
**Gemarkung Heidhausen**
**Flur 9**

M 1:500

Stand: 13.12.2000