



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und den reinen Wohngebieten WR1 - WR7 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 

In den reinen Wohngebieten WR4, WR5 und WR6 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
  - Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
 

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GcA/GSt(A) hinzuzurechnen.
- Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 

In den reinen Wohngebieten WR1, WR2, WR4 und WR5 sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
  - Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 

Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter, Gemeinschaftsstellplätze und -carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Verkehr, Ver- und Entsorgung**
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WA1 ist eine Belastungsfläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der Anlieger festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich oberirdisch die dinglich zu sichernde und mit einem Schutzstreifen von 3m zu versiehende Bezirksdruckreiserleitung Raader Str. 97. Sie ist mit einem Sicherungszaun umgeben. Weiterhin ist dort ein Stauraumkanal einschließlich notwendiger Schutzstreifen vorgesehen.
- Natur und Landschaft**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbewert von 0,7 nicht überschritten werden.
  - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

In der öffentlichen Verkehrsfläche parallel zum Friedhof mit dem Querschnitt 7,50m ist ein 2,00m breiter Längsstreifen in Teilen für Baumpflanzungen zur Erhaltung einer grünen Wegeverbindung vom Rottmannshof zum Steinbachtal vorzusehen. Je 15 - 20m ist ein Laubbaum zu pflanzen. Baumstände sind als begrünte Baumbeete mit einer Fläche von mindestens 6qm anzulegen.

Im Bereich der Stellplatzanlage des WA1 sowie für alle Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind pro 5 Stellplätze ein größerer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des öffentlichen Fußweges ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA1 zwischen der Stellplatzanlage und dem öffentlichen Fußweg eine mindestens 1m breite Hecke entsprechend den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. \*reinen Flächdecker von Garagen und Carports sind mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

\* Gemeinschaftsstellplatz/-carportanlage

### II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)**
  - Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
 

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwege und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhöflich zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der überschreiten und müssen vom Ortsgang mindestens 1,5m und von dem Dachfirst mindestens 1,5m Abstand einhalten. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden bzw. mit 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 in gleicher Farbgebung zu verwenden.
  - Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche und den Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind begleitend zu Heckpflanzungen Maschendrahtzäune bis 1,2m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0m ausgenommen.
- Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)**

In den reinen Wohngebieten WR1 - WR7 und dem allgemeinen Wohngebiet WA1 ist das anfallende Niederschlagswasser in den Steinbach gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlussverbot an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Straßen und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über einen Stauraumkanal im Bereich des WA1.

### III. Hinweise

- Städtische Satzungen**

**Baumschutzsatzung**  
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen in der Neufassung vom 06.07.2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

**Spielplatzsatzung**  
Für Spielflächen, die gemäß § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen 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 10.10.1997).
- Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanentwurf zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

  - Baugrundvorerkundung und Versickerungsuntersuchung, Dr. Makrutski, Umweltamt der Stadt Essen, Mai 2002
  - Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, April 2003
  - Geräuschmischungsgutachten, RWTLV Anlagentechnik GmbH, Dezember 2001
  - Variantenuntersuchung Entwässerung, Büro b-plan im Auftrag der Stadtwerke Essen AG, September und November 2002
  - Gesamtkonzept Haarzopf / Fulerm, plan-lokal Dortmund, Mai 2002

- Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Dsch NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschichtungs-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die ortsnah Einleitung in ein Gewässer (Steinbach) entfällt für diesen Bereich, da der technische Aufwand zum Anschluss an das Trennsystem zu hoch ist. Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Straßen und Dachflächen ist in die Kanalisation einzuleiten.
- Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Kampfmittel zu ortsnahen Stellen zu verlagern, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Vor Durchführung eventueller größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm Durchmesser) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordnen über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt - zu benachrichtigen.
- Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**

Mutterboden ist getrennt vom Unterboden abzuschleiben und für den Wiedereinbau an anderer Stelle vorzusehen. Im Falle einer längeren Lagerung ist eine Zwischenabdeckung vorzunehmen. Überschüssiger Boden der vor Ort nicht eingebaut werden kann, ist dem Bodenmarkt zu übergeben.

Der gesamte östliche Bereich ist als PAK-stämmige Teerdecke zu bezeichnen. Hier liegen PAK-Gehalte bei Werten bis zu 4,356mg an PAK's. In Teilen des Unterbaus dieser Decken sind ebenfalls erhöhte PAK-Gehalte vorgefunden worden. Vor einer Umnutzung sind sowohl die Schwarzsanddecken als auch der komplette Unterbau aufzunehmen und zu entsorgen. Im Bereich der Pflasterflächen liegen ebenfalls im Unterbau erhöhte Schwermetallkonzentrationen vor. Auch dieser künstliche Unterbau ist vor einer weiteren Nutzung aufzunehmen.
- Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen**

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht  
Grundsätzlich müssen für die Einleitung in den Steinbach wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt werden. Für Teile der Bebauung, deren Entwässerung über das südöstlich vorhandene öffentliche Trennsystem erfolgt, ist es im Vorfeld notwendig, die Einleitung durch einen bisher privaten Kanal in den verrohrten Steinbach rechtlich zu sichern. Hier ist durch die Gemeinde selbst eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG zu beantragen. Für Teile der Bebauung, die über die südliche private Leitung entwässert, ist es grundsätzlich erforderlich, die Leitung in den Steinbach rechtlich zu sichern. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG ist zu beantragen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Reine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) <b>WR1-7</b>	Geschossflächenzahl (GFZ) <b>0,8</b>
Allgemeine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) <b>WA1-2</b>	Grundflächenzahl (GRZ) <b>0,4</b>
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. <b>II</b>
Kerngebiete	zwingend
Gewerbegebiete	als Mindest- und Höchstgrenze z.B.
	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend
	<b>Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze
	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich Öffentliche Parkfläche
	<b>Sonstige Festsetzungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Umgrenzung von: - Garagen (Ga) - Stellplätzen (St) - Carports (Ca) - Standorten für Müllbehälter (M) - Gemeinschaftscarports (GcA) - Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) - Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GM) - Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen (N) Zugehörigkeit von Gemeinschaftsanlagen zu Baublocken z.B. A, B, C, D, E, F
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Aufgehobene Festsetzungen
	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen</b> § 9 Abs. 5 u. 6 BauGB Pultdach Satteldach Dachneigung als Höchstmaß z.B. Firstrichtung Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
	<b>Sonstige Signaturen</b> Straßenachse Messungslinie

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	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planungsrechtverordnung (PlanV) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung	- Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968) in der derzeit gültigen Fassung	- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Stand der Planunterlagen:	
Bestandsplan vom Januar 2003	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
	- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
	- Planungsrechtverordnung (PlanV) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
	- Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
	- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
	- Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968) in der derzeit gültigen Fassung
	- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN	
<b>Bebauungsplan</b>	Ordnungs-Nr. <b>5/01</b>
<b>Rottmannshof</b>	Blatt
vom .....	Blattschema
Stadtbezirk III	Stadtteil Haarzopf
Gemarkung Haarzopf	Flur 2
Maßstab 1 : 500	

Für die städtebauliche Planung:	
Geschäftsstelle für Plänen und Bauen	Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Der Oberbürgermeister	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Essen, den 02.06.2003
Der Geschäftsbereichsvorstand	Der Geschäftsbereichsvorstand
Der Amtsleiter	Der Amtsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.06.2003 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.	
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister
Essen, den 02.06.2003	Der Oberbürgermeister