

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - 1.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§21 a BauNVO)
Im Plangebiet sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen Cp/St hinzuzurechnen.
2. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)**
 - 2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 S.3 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
Ausnahmsweise zulässig sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen aus Holz mit flachem Dach (Dachneigung <= 10°) mit e. maximalen Grundfläche von 7,50 qm in d. hierfür festgesetzten Flächen.
 - 2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs.6 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschafts-Stellplätze, Gemeinschafts-Carportanlagen und Garagen / Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsflächen und Garagen / Stellplätze zulässig.
3. **Natur und Landschaft**
 - 3.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern gemäß Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten.
Auf jedem Einzelgrundstück mit mehr als 190 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Flachdächer und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 3.2 Flächen und 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 Abflußbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.
4. **Immissionsschutz**
 - 4.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
In den Baugebieten dürfen Holz, Kohle und Heizöl zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht verwendet werden. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung der o.g. Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

B. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

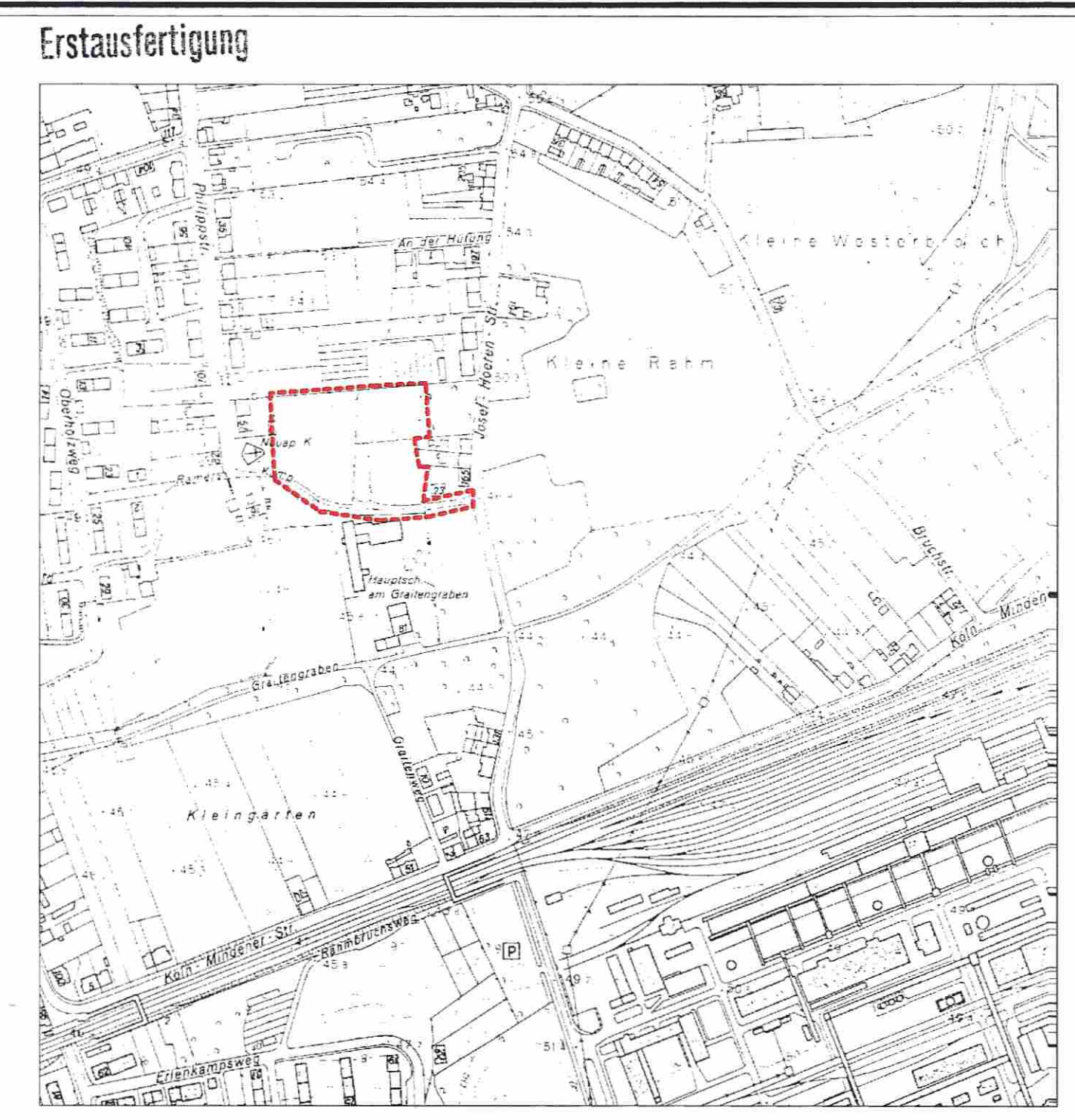
5. **Gestalterische Festsetzungen n. Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)**
 - 5.1 Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)¹
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

C. Hinweise

6. **Städtische Satzungen**
Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neu) vom 6.Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr.28 vom 13.Juli 2001).
7. **Beauftragte Gutachten**
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2001
Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Fröhnhauser Str. 95, 45143 Essen

Chemische Bodenuntersuchungen u. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10.Juli 2001
Günster + Partner, Bergmannstr.9, 45886 Gelsenkirchen

1 ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstückes



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

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16bis11 BauNVO Reines Wohngebiet WR	Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Dachform Satteldach Firstrichtung	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Strassenbegrenzungslinie Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkplätze Besucherstellplätze	Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter Vorhandene Gebäude Grenzen vorh. Flurstücke und Flurstücksnummer Grenzen geplanter Flurstücke	Belastungsflächen Belastungsfläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	Sonstige Planzeichen Grenze d. räumlich. Geltungsbereichs des Vorhabenbezog. Bebauungsplans Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baublocken z.B.	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.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der derzeit gültigen Fassung 3.) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (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) 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.568) in der derzeit gültigen Fassung 8.) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl.I S.502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 (BGBl.I S.1554) in der derzeit gültigen Fassung.
---	---	--	---	---	--	---

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Amtsleiter Geschäftsereichsvorstand 6	Die Entwurfsverfasser: Arbeitsgemeinschaft Architektur und Städtebau Prof. W.Hauenherm Architekt-AKNW Dipl.-Ing. U.Schrader Architekt-AKNW-BDB Gelsenkirchen, den 19.02.	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 20.02.2001	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 beigefügt. Essen, den 03.12.2001	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 06.12.01, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll. Essen, den 03.01.2002	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.02.02 bis 08.02.02 öffentlich ausgelegen. Essen, den 12.02.2002	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 22.05.2002, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 7.7.2002	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 12.07.02 veröffentlicht worden. Essen, den 19.07.02
--	--	--	--	---	--	--	--

Der Oberbürgermeister i.V. [Signaturen]

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

6 / 01

RAMERS KAMP

Stadtteil Stoppenberg
Gemarkung Stoppenberg
Rahmenkarte 756
Flur 1

M.: 1 : 500
Stand: 16.10.2001