

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete SO - "Technologiepark" dienen der Unterbringung von technologieorientierten Betrieben, deren Produkt- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Maschinenbau, Anlagentechnik, Elektrotechnik, Informatik, Telekommunikation, Medizin-, Chemie-, Energie-, Umwelt- oder Bautechnik liegen.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für private Dienstleistungen,
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für das produzierende Gewerbe mit einem An siedlungs-schwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Forschung und Entwicklung, Management / Marketing und Schulung.
- Produktionslinien sind nur als forschungs- und entwicklungsorientierte Prototypen- bzw. Kleinserienfertigung zulässig.
- Vertriebsbereiche dürfen nur in Verbindung mit forschungs-, entwicklungs- bzw. schulungsorientierten Betriebsbereichen angesiedelt werden.
- die der Versorgung des Technologieparks dienenden Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Kindertages-einrichtungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, maximal jedoch bis zu einer GFZ von 2,6.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 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.

3.2 Stellplätze, Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenzungslinie und der vorderen Bau-flucht, in der kompletten Breite des Grundstückes, sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

4. Flächen für den besonderen Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In der mit \diamond bezeichneten Fläche sind ausschließlich private Stellplätze zulässig.

5. Natur und Landschaft

5.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Stellplätze und der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugebieten, fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugebieten fachgerecht und vollständig als flächige Gehölzpflan-zungen / -streifen zu entwickeln. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

5.1.2 Die unbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner not-wendigen Nutzung zugeführt werden, zu bepflanzen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

5.1.3 Flächen für PKW - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

5.1.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durch-gängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,40 m fachgerecht und vollständig zu begrünen.

5.1.5 Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen-bereiche mit notwendigen haustechnischen Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
①	73 305,176	03 643,633
②	73 400,581	03 530,152

1.1 Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet sind unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen. Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere nicht festgestellte Bodenverun-reinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grund-wasser, für Bauteilbetriebe) zu erkennen und dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen sowie die notwendigen Sanierungen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durch-zuführen.

1.2 Anfallendes Bodenaushubmaterial, belastet oder unbelastet, ist entsprechend den abfall-rechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen. Ein Wiedereinbau von kontaminiertem Bodenaushub an Ort und Stelle ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu regeln (§§ 4, 18 BBodSchG). Die Untere Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde und die Untere Wasser-behörde sind zu beteiligen.

1.3 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können abhängig von der jeweiligen Nutzung entweder Bodenaufträge / Bodenabträge oder Versiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.

1.4 Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials notwendig werden. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

1.5 Die Bauarbeiten des Zubringers sind im Bereich der Mönningstraße bis zur A-40 archäologisch zu begleiten. der Planstraße B

2. Grundwasser

Direkte Auswirkungen durch das Grundwasser auf die beabsichtigte Nutzung sind nicht zu be-fürchten. Da jedoch aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen Auswirkungen auf das Grund-wasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist von jeglicher Nutzung und Benutzung des Grundwassers im Plangebiet abzuhehen.

3. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen, bei denen Erdeingriffe von einem Meter oder mehr stattfinden, ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen frühzeitig eine Luftbildauswertung zu beantragen.

4. Städtische Satzungen

4.1 Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

4.2 Anbauverbot- / Anbaubeschränkungszone

In Teilen des Bebauungsplanes gelten Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen gem. § 9 Abs. 1 + 2 Bundesstraßengesetz (FStG). Im Baugenehmigungsverfahren ist hier der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein - Westfalen zu beteiligen.

6. Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer enthalten. Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungs-anlagen sollen in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstück-eigentümer getroffen werden.

7. Koordinaten

Die Koordinaten der Verkehrsflächen würden vom Büro Bauplan GmbH Wagner + Partner, Gelsenkirchen berechnet.

8. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadt-planung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftsplanerische Gutachten, Büro Ökoplan, Essen 2002
- Lärmrechnung, Stadt Essen, Tiefbauamt, 2002
- Entwässerungskonzept, Büro bplan Ing.-Ges., Essen 2002
- Baugrunduntersuchungen
- Ergänzung zum landschaftsplanerischen Gutachten, Büro Ökoplan, Essen 2004

5.1.6 Die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) ist von der Einmündung des Zubringers zur A-40 bis zur Schönscheidtstraße mit Laubbäumen zu begrünen. Je 3 Parkplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist die Begrünung einzelner Straßenschnitte jeweils einheitlich mit einer Baumart vorzunehmen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 10 qm (4m x 2,5m) betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

5.1.7 Die beiden Stichstraßen (Planstraßen E und F) sowie die Ringschleife (Planstraße D) südlich der Planstraße A sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 3 Parkplätze ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist die Begrünung einzelner Straßenschnitte jeweils einheitlich mit einer Baumart vorzunehmen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufhöhe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden, zulässig. Eine Beschilderung des Technologieparks bzw. die Wegweisung zu ansässigen Firmen bleibt hiervon ausgenommen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

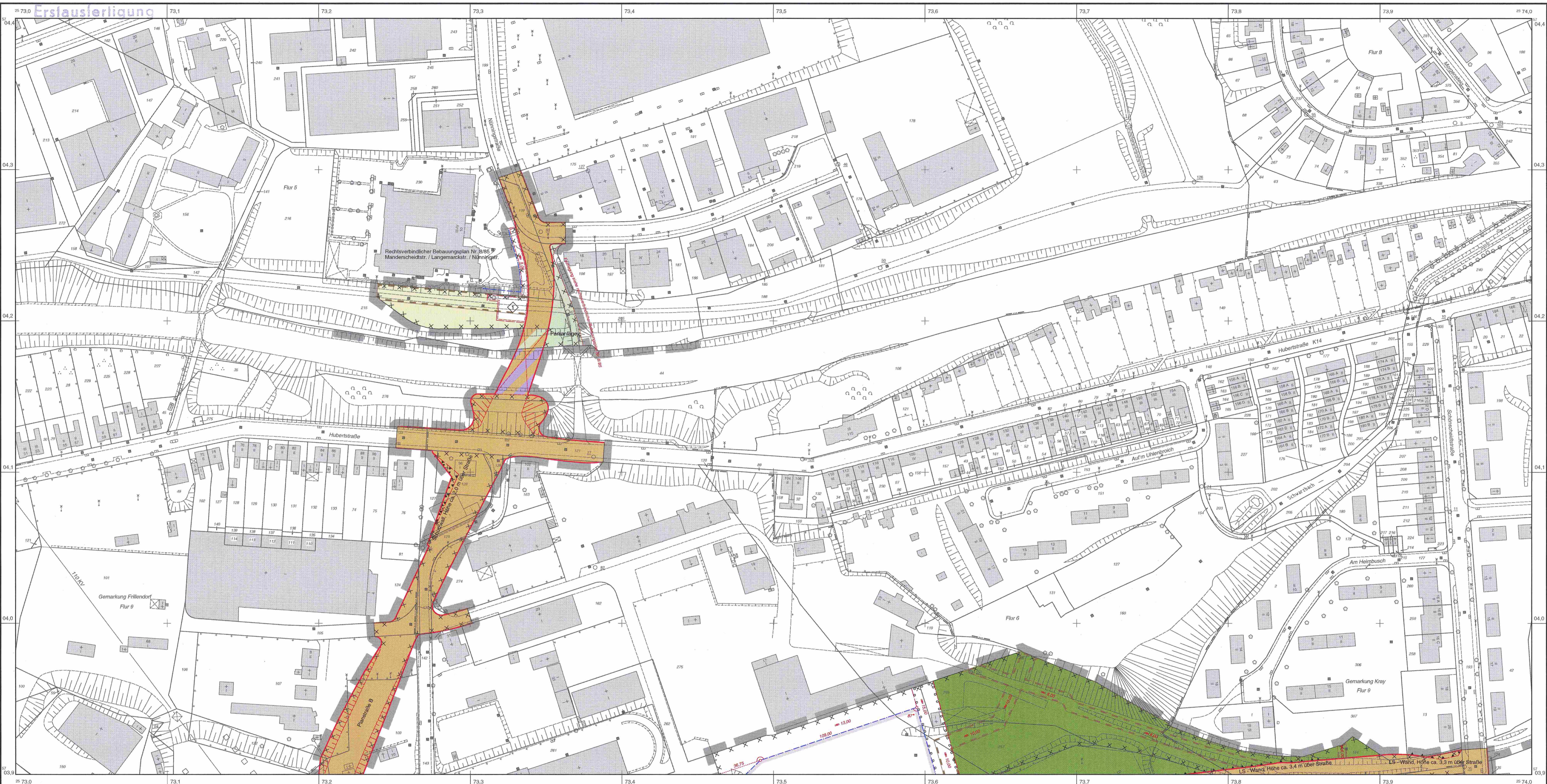
III. Hinweise

1. Baugenehmigungsverfahren / Altlasten

Aufgrund der Heterogenität der ehemaligen Nutzung im Plangebiet und der damit verbundenen Boden- / Altlastensituation sind bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet folgende Anforderungen zu beachten:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO</p> <p>Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</p> <p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Sonstige Sondergebiete SO</p>	<p>Reine Wohngebiete</p> <p>Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Mischgebiete</p> <p>Kerngebiete</p> <p>Gewerbegebiete</p> <p>Sonstige Sondergebiete</p>	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) 0,8</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. IV</p> <p>zwingend</p> <p>als Mindest- und Höchstgrenze</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß</p> <p>zwingend</p>	<p>Offene Bauweise</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Umgründung Stellplätze (St)</p> <p>Brücke</p> <p>Flächen für Wald</p> <p>Lärmschutzwand / -wall</p> <p>Aufgehobene Festsetzungen</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgründung von Festsetzungen z.B. Grünflächen</p> <p>Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgründung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</p>	<p>Flachdach</p> <p>Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z.B. Stadtwerke Essen AG, Ruhrgas AG)</p>	<p>Messungslinie</p> <p>Vorhandene Leitungsfläche</p> <p>Abgrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone</p>	<p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarten in Nordrhein - Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.08.1994) in der derzeit gültigen Fassung - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.</p> <p>Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom November 2001</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Planungsrecht (PlanVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Planungsrecht (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 250) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Landesbauordnung (LBO) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 826) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Landesbauordnung (LBO) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Landesbauordnung (LBO) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 5021) v. m. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung.</p>	<p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Hubertstraße / Schönscheidtstraße</p> <p>(Technologiepark Essen)</p> <p>vom 27.06.2005...</p> <p>Ordnungs-Nr. 1/02</p> <p>Blatt 1</p> <p>Blattschema</p> <p>Stadtbezirk I, VII</p> <p>Stadtteil Frillendorf, Kray</p> <p>Gemarkung Frillendorf, Kray</p> <p>Flur 5,7,9 9,17,22</p> <p>Maßstab 1:1000</p>	<p>Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 16.04.2002</p> <p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 30.06.2002 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll. Essen, den 22.04.2002</p> <p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 05.05.2002 bis 07.05.2002 öffentlich abgehört. Essen, den 10.06.2002</p> <p>Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.06.2005 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 01.07.2005</p> <p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 01.07.2005 veröffentlicht worden. Essen, den 07.07.2005</p>
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



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, §§ 16 bis 21 BauNVO	Bauweise § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Reine Wohngebiete	Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ) 0,8	nur Doppelhäuser zulässig
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. IV	nur Hausgruppen zulässig
Kerngebiete	als Mindest- und Höchstgrenze	Geschlossene Bauweise
Gewerbegebiete	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Trauthöhe als Höchstmaß	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
Sonstige Sondergebiete	SO zwingend	Baulinie
		Baugrenzen

Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	Sonstige Festsetzungen § 9 Abs.1,3 u.1,7 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	Private Grünfläche
Fußgängerbereich umgeschulten Betrieben mit Kraftfahrzeugen durch Benutzer des Verkehrsplatzes erlaubt	Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Straßenverkehrsfläche über Fläche für Bahnanlagen	Umgrünung Stellplätze (St)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche über öffentliche Grünfläche	Brücke
Straßenbegrenzungslinie	Flächen für Wald
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Lärmschutzwand / -wall

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.3 u. 8 BauGB	Sonstige Signaturen
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Messungslinie
110 KV - Hochspannungseitung der RWE Net AG mit 2 x 19,00 m Schutzstreifen	Vorhandene Leitungssache
	Abgrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone
Belastungsflächen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB	
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z.B. Stadtwerke Essen AG, Ruhrgas AG)	

Flachdach § 9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW	FD

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

Sonstige Signaturen	Rechtsgrundlagen:
Messungslinie	Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
Vorhandene Leitungssache	BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
Abgrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone	Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
	Landesbauordnung (BauO 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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
	Landesnaturschutzgesetz (LNS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) 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

Sonstige Signaturen

Messungslinie	-----
Vorhandene Leitungssache	-----
Abgrenzung der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone	-----

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Hubertstraße / Schönscheidtstraße

(Technologiepark Essen)

vom **27.06.2005**

Ordnungs-Nr. **1/02**

Blatt **2**

Stadtbezirk **I, VII**

Stadtteil **Frillendorf, Kray**

Gemarkung **Frillendorf, Kray**

Flur **5,7,9 9,17,22**

Maßstab **1:1000**

Blattschema