



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den reinen Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt. Ausnahmsweise sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen mit einer max. Grundfläche von 7,50 qm in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Natur und Landschaft
  - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Flächdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratschicht (Vegetationsschicht) soll mindestens 5 cm betragen.
  - 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.

### 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)
 

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begründen.
  - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhöflich zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,5 m und von dem Dachfirst mindestens 1,5 m Abstand einhalten. Dachanschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Giebeln sind in den Dachschichten unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig. Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise 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 Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.
  - Einfriedigungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 

Einfriedigungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedigungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m ausgenommen.

### III. Hinweise

- Städtische Satzungen
 

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für die 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. Oktober 1997).
- Gutachten
 

Untersuchung zur Niederschlagsversickerung, Stadtmf 59-4, 10.03.2003.
- Kampfmittel
 

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/98-32125 oder 98-32126) zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbelastungswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen: Das Baugelände insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordern 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.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO <b>WR</b> Reine Wohngebiete <b>2 Wo</b> Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude		Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 21 BauNVO Geschosflächenzahl (GFZ) Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II als Mindest- und Höchstgrenze z.B. II Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend		Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze		Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Öffentliche Parkfläche Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)		Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Öffentliche Grünfläche Öffentliche Verkehrsflächen Umgrenzung von: - Garagen (Ga) - Stellplätzen (St) - Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen (N) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten Abgrenzung z.B. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW Satteldach Firstrichtung Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger		Sonstige Signaturen Straßenachse Messungslinie SD ① ②		Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte 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. Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom Juni 2003 <b>Rechtsgrundlagen:</b> - 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 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) in der derzeit gültigen Fassung - Landeswiesengesetz (LWG) vom 25.06.1990 (GV NW S. 626) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesarchivgesetz (BArchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163) in der derzeit gültigen Fassung - Landeshochschulgesetz (LHG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung - Landesarchivgesetz (LArchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundesarchivgesetz (BArchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163) in der derzeit gültigen Fassung - Landesarchivgesetz (LArchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundesarchivgesetz (BArchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163) in der derzeit gültigen Fassung	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	---	--

**STADT ESSEN**

### Bebauungsplan Beisenstraße

Ordnungs-Nr. **4/02**

Blatt

vom **14.12.2003**

Blattschema

Stadtbezirk VI  
 Stadtteil Katernberg  
 Gemarkung Katernberg  
 Flur 18  
 Maßstab 1 : 500

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Plänen und Bauen | Amt für Stadtplanung und Baurecht

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 30.06.2003 Der Bürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschlusse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 03.07.03, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgeteilt werden soll. Essen, den 15.09.2003 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.09.2003 bis 16.10.2003 öffentlich ausliegen. Essen, den 17.10.2003 Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschlusse des Rates der Stadt vom 26.11.03, durch den der Plan - einschließlich der Bau- und Nutzungsänderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 16.01.2004 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2003 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB vom 20.01.2004 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gegenstandslos. Essen, den 06.01.2004 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.2003 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB vom 20.01.2004 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gegenstandslos. Essen, den 06.01.2004 Der Oberbürgermeister

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Baurecht Essen, Abteilung 61-3-8