



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Ausnahmen (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie bzw. der fertig ausgebauten Belastungsfläche (G/F/L) an der dem Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Flächenbegrenzung der Belastungsfläche.
3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
3.1 In den mit WR 1 und WR 2 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der hier für gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
3.2 In den mit WR 3 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
4. Natur und Landschaft
4.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1.1 Verkehrsräume: Innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie an dem an Planstraße B anschließenden Fuß- und Radweg sind 23 standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung (alternativ 2. Ordnung) zu pflanzen.
4.1.2 Private Grünflächen: Innerhalb der privaten Grünfläche am Pestalozzweg ist die bestehende Vegetation zu erhalten und bei Verlust (Abgängigkeit) zu ersetzen.
4.1.3 Nebenanlagen, Garagen und Carports: Alle Nebenanlagen wie Mülltrennplätze und Gerätehäuser sowie Garagen und Carports sind mit geeigneten Rank- und Schlingpflanzen, ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- und Kletterhilfen, dauerhaft fachgerecht zu begrünen und zu pflegen.
4.1.4 Gemeinschaftsstellplatzanlage: Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu A (Gebäude an der Beisenstraße) sind drei standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung (alternativ 2. Ordnung) zu pflanzen (Artenwahl und Pflanzqualität gem. Pflanzlisten im landschaftspflegerischen Begleitplan).
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Reduzierung des Versiegelungsgrades: Private Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sowie öffentliche Fuß- und Radwege sind so herzustellen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten wird.
5. Immissionsschutz
Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeselten der Dekendorfer Straße und der Karl-Meyer-Straße erforderlich.
6. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
6.1 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW)
6.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
6.1.2 Herstellung, Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 BauO NRW)
6.2 Bereich zur Vorbereitenden Untersuchung

- 2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51 a LWG)
Für die Planstraße A, die befestigten Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Dachflächen des südlich an diese angrenzend festgesetzten Neubaugebietes (WR 3) sowie für die ebenfalls an die Planstraße A grenzende Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Dieses ist dem Katernberger Bach zuzuleiten. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauch- und Gießwasser ist zulässig.
III. Hinweise
1. Städtebauliche Verträge
Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:
1.1 Erschließung
Die Stadt wird nach § 124 BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen i. R. von Erschließungsverträgen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt.
1.2 Ausgleichsmaßnahmen
Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen.
1.3 Spielplätze
Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
2. Städtische Satzungen
2.1 Baumschutzsatzung
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 2001" (Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Essen vom 13. Juli 2001).
2.2 Spielplatzsatzung
Für Spielflächen, die gem. § 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).
3. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand: 18.03.2004, plan + Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Stadtplanung, Duisburg
Schalltechnische Untersuchung, Stand: 14.01.2004, Stadt Essen
Stellungnahme zu den Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser und hydrogeologische Untersuchung des Untergrundes, Stand: 09.09.2003, Dr. Friedhelm Albrecht, Geologe, Hems
Planung der öffentlichen Erschließung - Entwässerungsanlagen (Entwässerungskonzept), Stand: 20.01.2004, sowie Vergleichende Nutzen-Kosten-Analyse, Stand: 17.03.2004, Generalplaner Infrastruktur Dr. Leßmann GmbH, Dortmund
4. Umgang mit Bodendenkmälern
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DsSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungen, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen, Untere Denkmalbehörde, hingewiesen werden.
5. Bodenaushub
Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Nach benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushubmaterial ist zu verhindern.
6. Schutz unterirdischer Ver- u. Entsorgungsanlagen
Hinsichtlich der Planung von Baustandorten ist zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen das "Merkmalt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Aug. 1989, zu beachten.
7. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Baumaßnahmen mit erheblichen Eingriffen in den Boden ist eine Überprüfung der betroffenen Flächen auf Kampfmittel beim Ordnungsamt der Stadt Essen zu beantragen.
8. Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald
Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Ausströmen von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Die Inbetriebnahme der Feuerstelle darf nur erfolgen, wenn der Nachweis der Aufhängenfüllung mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers dem Bauordnungsamt vorgelegt wurde.
Auf den im Plan mit gekennzeichneten Grundstücken (Baulücke Im Grund) sind Maßnahmen und Duldungen zur Minderung der vom Waldrand ausgehenden Gefahr und zur Vermeidung einer funktionalen Waldumwandlung erforderlich.
9. Bereich zur Vorbereitenden Untersuchung
Der Geltungsbereich ist teilweise Bestandteil des Bereichs zur Vorbereitenden der Sanierung gem. § 141 BauGB.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legend for the site plan showing symbols for building types, green spaces, traffic areas, and other planning features. Includes sections for 'Festsetzungen des Bebauungsplanes', 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz...', 'Sonstige Festsetzungen', 'Kennzeichnungen', and 'Festsetzungen des Sättungsbeschlusses'.

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für die automatisierte Zeichnung der Logoschaltkarte in der End-Erstellungsversion des 'Merkmalt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Aug. 1989, zu Grunde.
Stand der Planunterlagen: 18.04.2004
Bestandsgaben vom: 18.04.2004
* In der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung
Rechtsgrundlagen:
- Baugesetz (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Bauabgabengesetz (BauAbgG) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1332)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11. März 1985 (GV NRW S. 228) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 906)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesdenkmalgesetz (BDMG) vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LdG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.01.1999 (BGBl. I S. 1254) in der derzeit gültigen Fassung

Official planning document header including 'Ordnungs-Nr. 20/02', 'Blatt 1/1', 'Bebauungsplan "Siedlung Zollverein X"', and official stamps/signatures of the city of Essen.