Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WR Gebiet sind 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.2. Die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
Gem § 21a Abs. 2 BauNVO können bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Gartenhäuser und Geräteschuppen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50m² je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50m zulässig.
Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

3.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 5cm betragen.

4.2. 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.

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

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

1.1. Vorgärten (§86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
Vorgartenflächen 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 Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.
Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen

1.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 44 Grad zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptkörper sind mit der gleichen Dachneigung und Firstrichtung 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 und gleichhüftig zulässig. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte 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 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 Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

1.3. Einfriedungen (§86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00m und eine Höhe von 2,00m ausgenommen.

1.4. Niederschlagswasserbeseitigung nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)
Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des §51a LWG , ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen .
Eine Versickerung ist im Plangebiet nachweislich nicht möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist daher über ein Trennsystem gedrosselt in den Bachlauf "Isinger Feld" einzuleiten.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen
Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).
Für Spielflächen, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitzustellen sind, 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).

2. Gutachten
Verkehrstechnische Untersuchung: "Anbindung des Erschließungsgebietes an die "Wattenscheider Straße" (Mai 2002)
Ing.-Büro Ralf Nowak, Schützenstraße 110, 46535 Dinslaken

Baugrunduntersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (25.10.01)
Borchert + Lange, Finkenhof 12a, 45134 Essen

Landschaftspflegerischer Fachplan (22.10.02) (geändert September 2003)
Ökoplan, Hussmannshofstrasse 10, 45143 Essen

3. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung war negativ bzw. nicht möglich.
Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch 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.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen.
Aufgrund der Luftbildauswertung 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 anzufordern -anzufordern über das Ordnungsamt- zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff-oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst -anzufordern 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.

4. Städtebauliche Verträge
Regelung zur Realisierung und Kostentragung der erforderlichen öffentlichen Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer vor dem Satzungsbeschluss getroffen.

Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 2
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „ Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind " gekennzeichnet.

Hinweis
Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES -PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 (PlanzV 90) 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) 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 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO
Reines Wohngebiet W R

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. II

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Verkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkplätze P
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich V
Radweg R

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

Zuordnung der Garagen zu Baublöcken

A B C

BELASTUNGSFLÄCHEN

Belastungsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

① Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
③ Gehrecht zugunsten der Anlieger
④ Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

BAUWEISE, Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig H+D
Doppelhäuser zulässig D
offene Bauweise o
Firstrichtung

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze St
Garagen Ga
Nebenanlagen N
Gemeinschaftsgaragen GGa

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §86 BauO NRW
Dachform Satteldach SD

SONSTIGE ERLÄUTERNDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER

Vorhandene Gebäude
Grenzen vorh. Flurstücke
Flurstücksnummer 4
Grenzen geplanter Flurstücke

Kennzeichnung

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. XXXXXXXXXX

Erstausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/02

Wattenscheider Straße/ Isinger Bach / Hochfeldstraße

Stadtteil: Leithe
Gemarkung: Leithe
StadtbezirkVII

Flur: 17
Maßstab 1: 500

RK: 577/578

Für die Städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich für Planen und Bauen

Geschäftsbereichsvorstand 6

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Amtsleiter

Vorhabenträger:
Be-Go Bauträgergesellschaft Freiberger Straße m. b. H.
Mpitkeplatz 94 • 45128 Essen
Telefon 0201/865 00 28
Telefax 0201/865 00 25 29.9.2003

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 25.09.2003
Dipl.-Ing. Horst-Peter Klein (ÖbVI)

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt, dem Text und Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 25.09.2003
Der Oberbürgermeister
i.A.
Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom15.09.2003 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.
Essen, den 25.09.2003
Der Oberbürgermeister
i. V.
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom07.10.2003 bis 21.11.2003 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 24.11.2003
Der Oberbürgermeister
i. A.
Abteilungsleiter

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.03.2004 durch den der Plan - einschliesslich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 16.7.2004
Der Oberbürgermeister

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 25.06.04 veröffentlicht worden.
Essen, den 29.06.04
Der Oberbürgermeister
i. A.