

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5-6 BauNVO sind

- im WA1:  
Wohngebäude  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- im WA2:  
Wohngebäude  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind:  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Sonnige nicht störende Gewerbebetriebe  
Anlagen für die Verwertung

#### 1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich WA1 zulässig.

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

#### 2.1 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

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

#### 1.1 Nebenanlagen

Innere der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.  
Feste Einfriedungen (Zaune) dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen, in einer Tiefe von 3,00m eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten.

#### 1.2 Stellplätze, Carports und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeflächen erforderlich.

Sollten nicht durch Grundflächengestaltung und Fassadengestaltung sowie durch Baulärmreduzierende Maßnahmen die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Ziffern, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume
I	33 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)

### 5. Natur und Landschaft

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sind vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, um möglichst viel Oberflächenwasser zurückzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratschicht (Vegetationsschicht) soll mindestens 10cm betragen.

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

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

Die Vorgartenflächen sind unverstellt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf die Farbgebung der Dach- und Wandflächen einheitlich zu gestalten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

## III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

1. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Kataster-Nr. 341/01 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teil Bergbaue der ehem. Zeche Johann Deimelsberg 1/2. Das gesamte Plangebiet ist mit einer Anreicherung in unterschiedlichen Mächtigkeiten teilweise bis 3,8 m versehen, die sich aus verschiedenen Materialien u. a. Bergematerial, Bauschutt, Asche- und Schlackestückchen, umlagertem Boden und Kohle zusammensetzt.

2. Im gesamten Plangebiet dürfen sämtliche Erdarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (im folgenden Gutachten genannt) fachlich begleitet werden.

3. Anfallendes kontaminiertes Bodenaushubmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (Ordnungsamt) nachzuweisen.

4. Für den Fall, dass kontaminiertes Aushubmaterial in nicht erheblichem Umfang an Ort und Stelle gesichert eingebaut werden soll, ist ein Sanierungsplan entsprechend der Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erstellen.

5. In den von der Bebauung freigehaltenen Bereichen ist sicher zu stellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,60m sowie auf künftigen Grünflächen und den Kinderspielflächen mindestens 0,30m für die jeweilige Nutzung geeigneter Boden gem. den Prüfverfahren der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ansteh. ggf. ist entsprechend unbelasteter Boden einzubauen/aufzutragen. Die Unbelastetheit der Böden auf den Freiflächen bzw. der ordnungsgemäße Bodenaustausch ist durch den Gutachter zu dokumentieren.

6. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall Auflagen, Nebenbestimmungen und ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

### 2. Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In Teilbereichen ist nicht auszuschließen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Vereinbarkeit mit der Nutzung Wohnungsbau ist grundsätzlich gegeben. Im Zuge von Gründungsarbeiten festgestellte Hohlräume sollten unverzüglich verfüllt werden. Grubenbau unbekannter Herkunft sind nicht auszuschließen.

## IV. Hinweise

### 1. Städtebauliche Verträge

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung des Vorhabens und Maßnahmen auch außerhalb des VEP- Gebietes sicherstellt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrages zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

### 2. 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 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

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:**  
Kloppien  
Bredemann, Fehrmann, Kordges & Partner, Humanshofstraße 10, 45143 Essen

Geräuschimmissionsgutachten Straßenverkehr, Gewerbebetrieb und Sportanlage:  
RWTVV Systems GmbH, Kurfürstenstraße 58, 45138 Essen

**Baugrundgutachten, Altlastengutachten:**  
Ingenieurbüro für Baugrund und Bodenmechanik  
Dipl.-Ing. Hermann Schoof, Frankfurterstraße 228, 45134 Essen

**Verkehrstechnische Untersuchung:**  
gevas  
Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH  
München-Essen-Berlin  
Niederlassung Essen, Kruppstr. 82-100, 45145 Essen

### 4. Kampfmittel

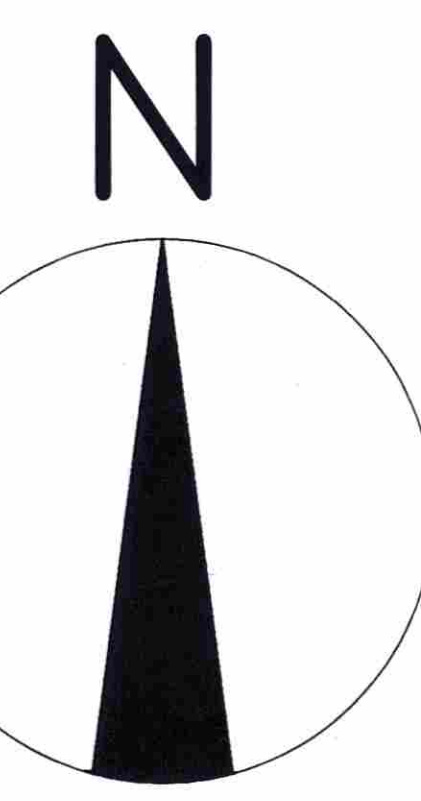
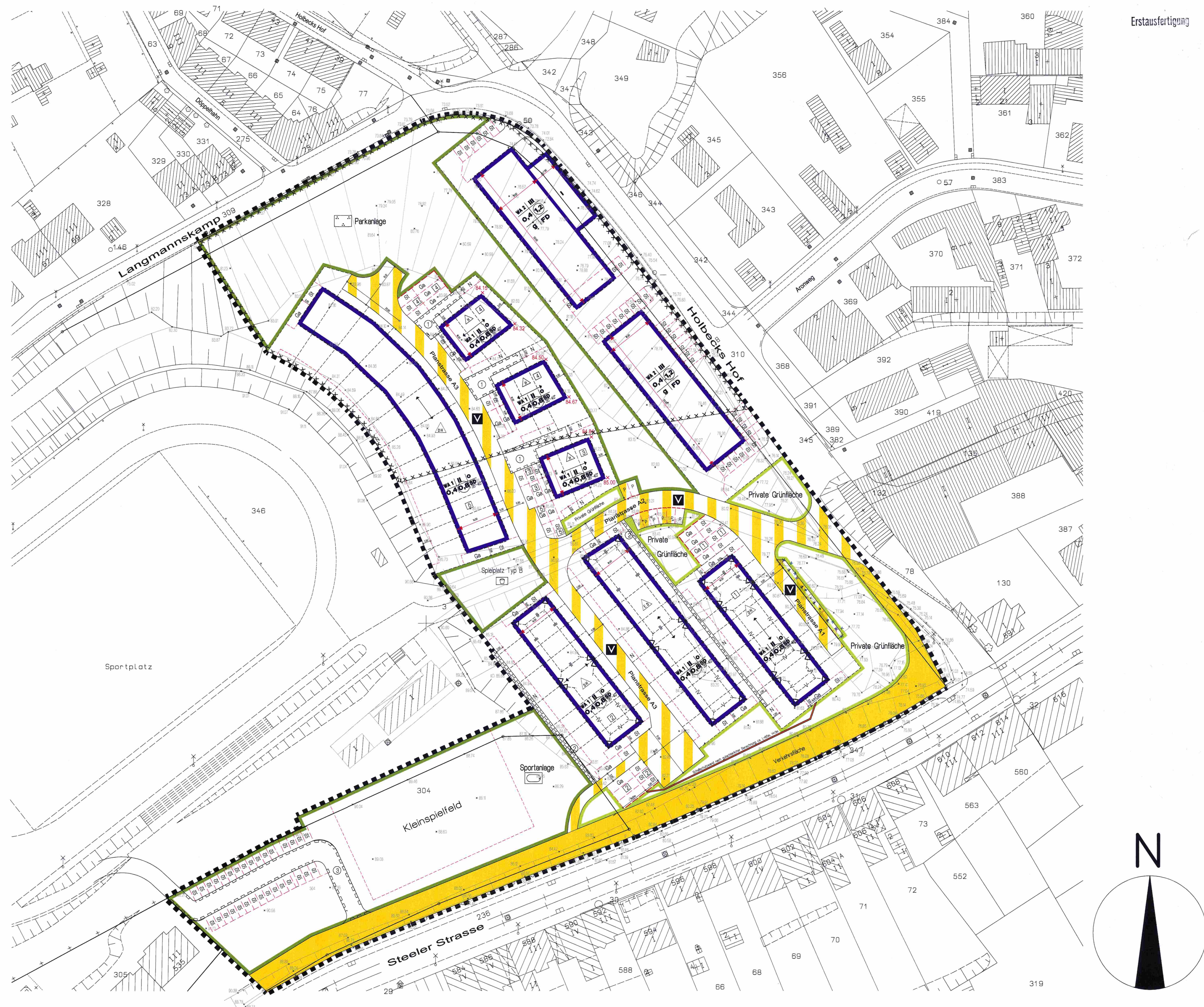
Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorrichtung auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 5. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) verwiesen werden.

### 6. Strassenverkehrsfläche "Steeler Straße"

Erweiterung der Strassenverkehrsfläche "Steeler Straße". Die zukünftige Breite der Steeler Straße wird auf insgesamt 26m festgesetzt. In der vorgenannten Breite von 26m ist für die zu erstellende Böschungsfäche eine Breite von 4m festgelegt.



## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (S. 11 BauNVO) Wohngebiet ALLGEMEINES WOHNGEbiet Nutzung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Auch andere Nutzung möglich Nutzung gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO <b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (S. 11 bis 21 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II (alle Angaben in Abhängigkeit, der jeweiligen Nutzungsgrenzen) <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4-6 und 22 BauGB) Nebenanlagen (i.V.m. textlichen Festsetzungen) N Stellplätze (i.V.m. textlichen Festsetzungen) St Garagen (i.V.m. textlichen Festsetzungen) Ga	<b>Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) Nur Doppelhäuser zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig Fristwohnung Offene Bauweise Geschlossene Bauweise <b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4-6 und 22 BauGB) Nebenanlagen (i.V.m. textlichen Festsetzungen) N Stellplätze (i.V.m. textlichen Festsetzungen) St Garagen (i.V.m. textlichen Festsetzungen) Ga	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Strassenbegrenzungslinie Öffentliche Strassenverkehrsfläche Verkehrsbehaltener Bereich Öffentliche Parkfläche P	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (S. 11 bis 20 BauNVO) Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Parkanlage Sportanlage Spielfeld Typ B	<b>Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter</b> Vorhandene Gebäude Grenzen vorh. Flurstücke und Flurstücknummer 588 Grenzen geplanter Flurstücke, nur beispielhaft	<b>Belastungsflächen</b> Belastungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger/Gargeneigentümer, sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger Gerecht zugunsten der Anlieger Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	<b>Sonstige Festsetzungen</b> Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Maß der Baulandtiefe Schallschutzwand Zugehörigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen zu Bauland z.B. 1 Festsetzung der Geländehöhen z.B. 84,32 Aufgabene Festsetzungen x	<b>Kennzeichnungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Altlastenverdächtige x x x x x x 	<b>Rechtsgrundlagen</b> 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.) Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) 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 (GVNW) in der derzeit gültigen Fassung 6.) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung 7.) Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S.256) in der derzeit gültigen Fassung 8.) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 (BGBl. I S.1654) in der derzeit gültigen Fassung
--	---	---	---	---	--	---	--	---

## STADT ESSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5/02

"HOLBECKSHOF"

Planungsrechtliche Festsetzungen

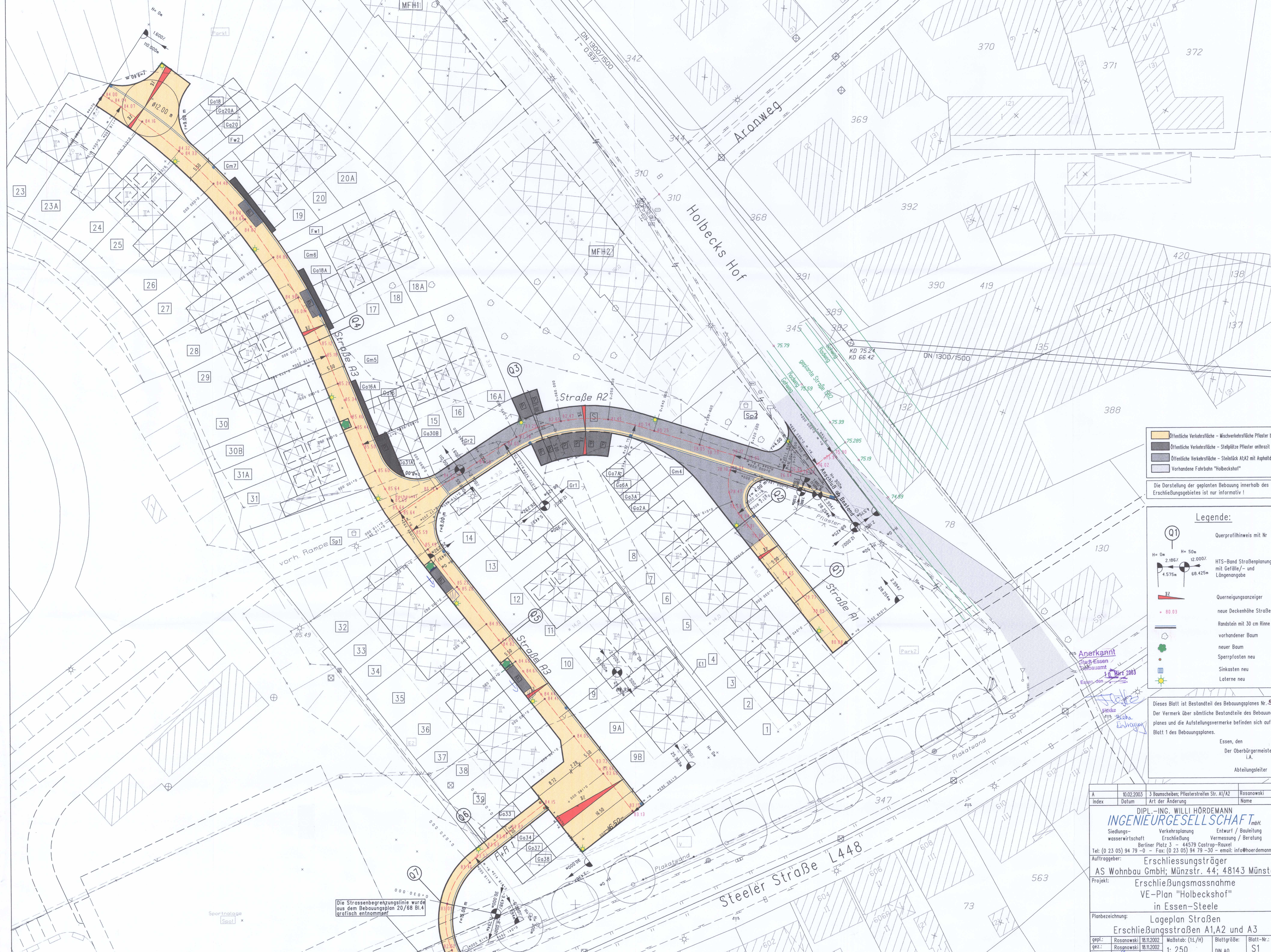
Stadtbezirk VII  
Stadtteil STEELE  
Gemarkung STEELE

Maßstab 1:500 Stand: 18-11-02

Geschäftsbereich für Planen und Bauen	Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Der Vorhabenträger	Der Entwurfsverfasser	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 21. Nov. 2002	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 27.11.2002, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll. Essen, den 27.11.02	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.12.02 bis 24.01.03 öffentlich ausgestellt. Essen, den 27.01.2003	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Essen vom 26.11.03, durch den der Planentscheidungsbescheid der Bau eingetragenen Anordnungen als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 26.11.03	Der Satzungsbescheid sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 23.01.03 bekannt gemacht worden. Essen, den 27.01.03	Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text + Sonderrplan. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt. Essen, den 27.11.02

VORHABENTRÄGER:  
AM WOHNBAU  
MUNZSTRASSE 44  
48143 MUNSTER

BEARBEITUNG:  
Hans Herchenröder  
Architekt VFA  
Lunkegarten 8  
45277 Essen  
Tel. 0201/585171  
Fax. 0201/585188



Öffentliche Verkehrsfläche - Mischverkehrsfläche Pflaster braun  
 Öffentliche Verkehrsfläche - Stellplätze Pflaster anthrazit  
 Öffentliche Verkehrsfläche - Steilstück A1/A2 mit Asphaltdecke  
 Vorhandene Fahrbahn "Holbeckshof"

Die Darstellung der geplanten Bebauung innerhalb des Erschließungsgebietes ist nur informativ!

**Legende:**

Q1 Querprofilhinweis mit Nr  
 HTS-Band Straßenplanung mit Gefälle/- und Längenangabe  
 Querneigungsanzeiger  
 neue Deckenfläche Straße  
 Randstein mit 30 cm Rinne  
 vorhandener Baum  
 neuer Baum  
 Sperrposten neu  
 Sinkasten neu  
 Laternen neu

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/02  
 Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1 des Bebauungsplanes.  
 Essen, den  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 Abteilungsleiter

A	10.02.2003	3 Baumscheiben; Pflasterstreifen Str. A1/A2	Rosanowski
Index	Datum	Art der Änderung	Name
<b>DIPL.-ING. WILLI HÖRDEMANN</b> <b>INGENIEURGESELLSCHAFT mbH</b> Siedlungs- Verkehrsplanung Entwurf / Bauleitung wasserwirtschaftl. Erschließung Vermessung / Beratung Berliner Platz 3 - 44579 Castrop-Rauxel Tel: (0 23 05) 94 79 -0 - Fax: (0 23 05) 94 79 -30 - email: info@hoerdemann.de			
Auftraggeber:		Erschließungsträger	
Projekt:		Erschließungsmassnahme	
		VE-Plan "Holbeckshof"	
		in Essen-Steele	
Planbezeichnung: Lageplan Straßen			
Erschließungsstraßen A1, A2 und A3			
gepl.:	Rosanowski	18.11.2002	Maßstab: (1:1, H)
gez.:	Rosanowski	18.11.2002	Blattgröße: Blatt-Nr.:
gepr.:			1: 250 DIN A0 S1

Die Straßenbegrenzungslinie wurde aus dem Bebauungsplan 20/68 Bl.4 grafisch entnommen.