

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Die ausnahmsweise zulässigen "Läden und nicht ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesens" sind gem. § 9 Abs. 5 BauGB ausgeschlossen.
  - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 

Es sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
  - Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 24 BauWO)
 

Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauWO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgestellten Gemeinschaftsanlagen (z. B. Private Grünfläche) i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Nebenanlagen
 

Garagenhäuser und Werkstätten sind nur innerhalb der Beugrenzen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten. Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen in einer Tiefe von 3,00 m eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
  - Stellplätze, Carports und Garagen
 

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sind vollständig zu begrünen, geformtlich zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen sowie Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Flächendeckende Begrünung ist mindestens zu begrünen, wo möglich viel oberirdischer Wasser zurückhalten. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodenschicht auf der Vegetationsschicht soll mindestens 10 cm betragen.

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

- Städtebauliche Festsetzungen nach BauN NW (§ 88 BauN NW)
 

Die Vorgrünflächen sind unverändert anzulegen und geformtlich zu gestalten. Dabei sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, die befestigten Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgrünfläche nicht überschreiten. Für die Hauptbaukörper wird ein Satteldach festgesetzt. Bei sich zusammenhängenden Hauptbaukörpern sind mit der gleichen Dachform auszuführen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch als Flächen bebaut werden. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

- Flächen, deren Boden erheblich mit unweitestführenden Stoffen belastet sind
 

Das Fließgebiet wird im Kataster über allseitsverdrängliche Flächen der Stadt Essen geführt. Städtische Erdarbeiten dürfen durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen (Gutachter) fachlich begleitet werden. Der Beginn der Arbeit ist spätestens 1 Woche vorher beim Umweltamt der Stadt Essen anzuzeigen.

**IV. Hinweise**

- Städtebauliche Verträge
 

Voraussetzung zur Wirksamkeit der Setzung zum Vorhaben und Erschließungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger, der alle Voraussetzungen, Bedingungen und Bindungen für eine zeitlich gebundene Realisierung der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des VEP-Gebietes sicherstellt. Die Herstellung der Erschließungsanlage wird durch den Vorhabenträger übernommen. Er verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Vorhabenflächen durch die Stadt. Die entsprechenden Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Essen und dem Erschließungsgeber. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kapazitätsmaßnahmen außerhalb des Vorhabenbereiches zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.
- Städtische Satzungen
 

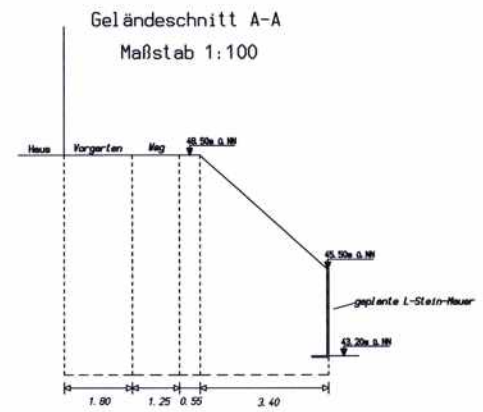
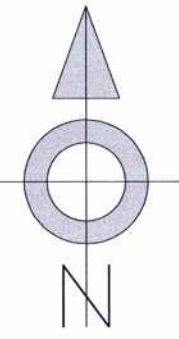
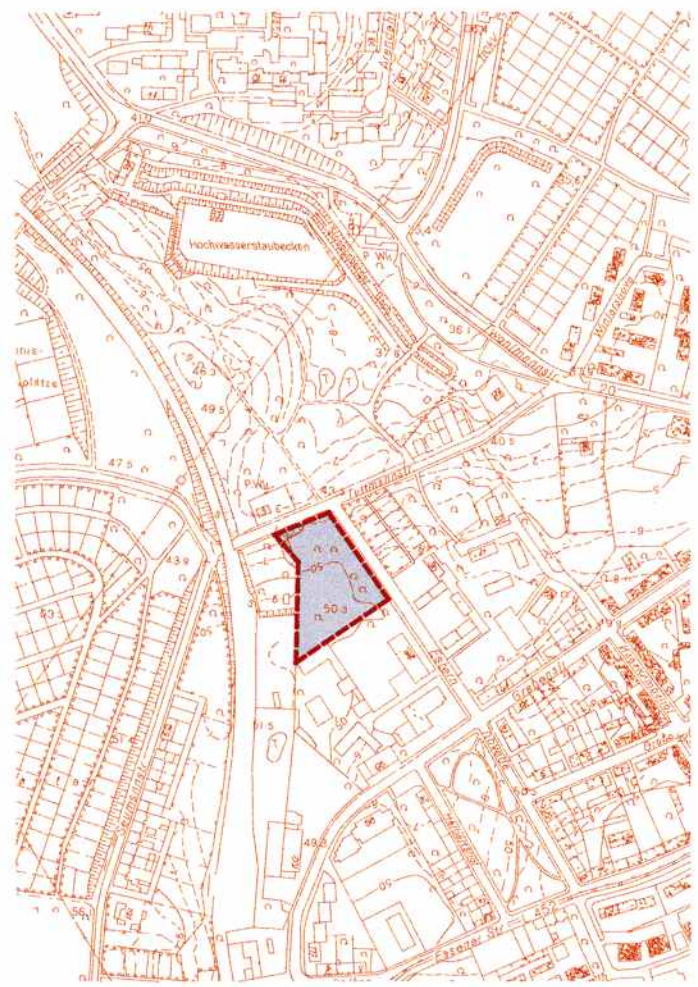
Für das Fließgebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baubestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).
- Gutachten
 

Chemische Bodenuntersuchungen (14.03.2000) Borchert u. Lange, Finkenhof 12a, 45134 Essen. Beugrununtersuchung einschließlich der Versickerungsfähigkeit (04.04.1995) Borchert u. Lange.
- Kampffeld
 

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



**ORIENTIERUNG**



**FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES - PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.6/02

Esternhovede / Tuttmannstraße

Stadtteil: Stoppenberg  
Gemarkung: Stoppenberg

Flur: 21  
Maßstab 1: 500

RK: 656 / 657

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauWO</p> <p>Reines Wohngebiet VR</p>	<p><b>BAUWEISE</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauWO</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p>	<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Belastungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Vorhandene Gebäude</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21 BauWO</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. II</p>	<p><b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unweitestführenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Gerecht zugunsten der Anlieger</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Flurstücksnummer</p>	
<p><b>OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauWO</p> <p>Baugrenze gem. § 23 (3) BauWO</p>	<p><b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unweitestführenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Gerecht zugunsten der Anlieger</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Flurstücksnummer</p>	
<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauWO</p> <p>Reines Wohngebiet VR</p>	<p><b>BAUWEISE</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauWO</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p>	<p><b>VERKEHRSFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Belastungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Vorhandene Gebäude</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.</li> <li>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.</li> </ol>
<p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21 BauWO</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. II</p>	<p><b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unweitestführenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Gerecht zugunsten der Anlieger</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Flurstücksnummer</p>	
<p><b>OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauWO</p> <p>Baugrenze gem. § 23 (3) BauWO</p>	<p><b>UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b></p> <p>§ 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>	<p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit unweitestführenden Stoffen belastet sind, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB</p>	<p><b>BELASTUNGSFLÄCHEN</b></p> <p>Gerecht zugunsten der Anlieger</p>	<p><b>SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN OHNE RECHTSCHARAKTER</b></p> <p>Flurstücksnummer</p>	

<p>Geschäftsbereich für Planen und Bauen</p>	<p>Art für Stadtplanung und Bebauung</p> <p>Mitarbeiter</p>	<p>Vorhabenträger:</p> <p>Be-Go Bauvertragsgesellschaft Freiberger Straße m. B. H. Mönkeplatz 24-45   28 Essen Telefon 0201 / 835 00 58 Telefax 0201 / 835 00 25</p> <p>Essen, 16.11.02 L. J. J. J.</p>	<p>Die Überstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. A.</p>	<p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. V.</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom ... nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. A.</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. A.</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt von ... durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. A.</p>	<p>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 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den</p> <p>Der Oberbürgermeister I. A.</p>
--	---	---	--	--	---	--	--	--