

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauN sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Mit Ausnahme des WR 2 Gebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15m² umbauten Raum und 2,3m Höhe nicht überschreiten.
Innerhalb des WR 2 Gebietes sind Tiefgaragen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste des Landschaftspflegereisen Fachbeitrages zu verwenden.
- Ausgleichsmaßnahme A 1 (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen ist eine extensiv bewirtschaftete Obstwiese anzulegen.
- Ausgleichsmaßnahme A 2 (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Auf der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine extensiv genutzte, artenreiche Wiese anzulegen. Die Wiesenfläche wird dabei mit einem 5 m breiten Heckenstreifen von den Privatgärten abgegrenzt. Diese Hecke ist aus landschafts- und standortgerechten Gehölzen III. Ordnung anzulegen. Zu maximal 10 % können auch mittelkronige Gehölze III. Ordnung gepflanzt werden.
Fußwege und Stellplätze sind unter Verwendung sicherer/fähiger/wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Der Abflusswert von 0,7 darf nicht überschritten werden.
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die festgesetzte Fläche P1 ist mit Klein- bzw. Normalstämmen zu bepflanzen. Dabei ist eine Höhe von max. 1,5m nicht zu überschreiten.
Der Parkplatz ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

II. LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 96 BauO NRW)

- Vorgärten (§ 96 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**
Die Vorgärten sind unverriegelt 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.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 96 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Dachaufbauten dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Organg mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachansätze sind nicht zulässig. Brüstungen von Giebeln sind in den Dachansätzen unterzubringen.
Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfasadens beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.
Die Dachhaut ist mit Dachziegeln auszuführen, deren Farbgebung sich im Bereich der (nicht glänzenden) Rot-/Rotbraun- und Schwarz-Dunkelgräulöne bewegt. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.
Garagen- und Carportdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Einfriedigungen (§ 96 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Einfriedigungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedigungen 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. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

IV. HINWEISE

- 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 der Vorhaben und Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes sicherstellt.
Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Bau der Planstraßen) 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.
Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen, wie zum Beispiel der Gestaltung der Grünflächen, sind ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger.
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 Maßnahmen.
- Städtische Satzungen**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die "Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung)" vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).
Für die Spielstätten, die gem. § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NRW bereitstellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielstätten für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).
- Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schirmer Teiche" Stadt Essen vom 04.08.2003, GSR Stadt + Raum, Haas
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL 0898.2/01 über die Sportlärmsituation im Bereich der geplanten Bebauung "Schirmer Teiche" in 45279 Essen vom 01.11.2002, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen
- Hauptuntersuchung der Bergbausituation im Bereich der geplanten Neubaumaßnahme der Fa. Grenzland-Bau GmbH Sachsenring / Schirmer Teiche vom 04.08.2003, H.Jütte und Dr. Tillmanns
- Verkehrliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/02 "Schirmer Teiche/Sachsenring" in Essen vom März 2003, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst
- Umgang mit Bodendenkmälern**
Beim Aufstellen archäologischer Bodendenkmale und -beurteilung ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**
Der anfallende Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist getrennt zu lagern. Eine Durchmischung mit anderem Aushub ist zu verhindern.
- Kampfmittel**
Die Luftbildauswertung war negativ. 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 Erde einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird, in diesem Fall ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Sonstige Hinweise**
Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

**angrenzender B-Plan
"Reibenkamp/Sachsenring"
in Aufstellung**



Koordinatenverzeichnis:

1	2577652,8281	5702167,4069
2	2577641,0412	5702187,2715
3	2577636,2825	5702192,8073
4	2577612,1631	5702220,8654
5	2577609,5556	5702223,8887
6	2577573,7024	5702265,6066
7	2577560,6649	5702280,7731
8	2577567,8690	5702286,9860
9	2577518,3264	5702344,5984
10	2577543,3513	5702366,1105
11	2577554,3470	5702375,5628

1. Ausfertigung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes	Verkehrsflächen	Flächen für die Landwirtschaft	Sonstige Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 9 bis 11 BauNVO	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 4 BauGB	Satelliten- & Dacheingung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO	Verkehrsflächenbereich	A1 Maßnahmenfläche mit laufender Nr. (siehe textliche Festsetzungen)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
0,4 Grundflächenzahl	öffentliche Parkfläche	P1 Pflanzgebiet mit laufender Nr. (siehe textliche Festsetzungen)	Geh-, Fahr- und Fußweg eingetragene Verkehrsanlagen
0,9 Geschossflächenzahl	Fußgängerstreifen	Apflanzung von sonstigen Bepflanzungen	Geh- und Fahrrecht zugunsten Anlieger
II Zahl der Vollgeschosse als Höhenangabe	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten i.S. des Naturschutzrechts	Hinweise geplante Baumstandorte
WA Allgemeine Wohngebiete	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
WR Reine Wohngebiete	PR privat		

Der Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für die automatisierte Zeichnung der Legende (Lagekarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichnungsbefehl 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: August 2002

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Schirmer Teiche/Sachsenring

Stadtbezirk VII Freisenbruch
Gemarkung 31
Flur Maßstab 1:500

Ordnungs-Nr. 7/02

Geschäftsbereich für Plänen und Bauwesen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Vorhabenträger
Für die städtebauliche Planung
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bestätigt.
Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 18.09.2003 nach welchem der Plan als Sitzung aufgestellt ist und zu diesem Zweck ausgefertigt werden soll.
Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 07.10.2003 bis 21.11.2003 öffentlich ausliegen.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 2.9.2003, § 3, 2. Absatz, in dem der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Sitzung beschlossen worden ist.

Essen, den 22.09.2003
Geschäftsbereichsleiter

Essen, den 24.11.2003
Der Oberbürgermeister

Essen, den 02.12.2003
Der Bürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt, dem Text und Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 04.08.2003
Der Bürgermeister



Gemarkung Freisenbruch
Flur 31



Dieses Blatt ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/02 "Schirnbecker Teiche/Sachsenring". Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Essen, den _____
der Oberbürgermeister

LA
Abteilungsleiter

Index	Änderung	Datum	Unterschrift
STADT ESSEN			
MASSNAHME: Grenzland Bau GmbH Bachstr. 31b 45127 Essen, Essen BV "Schirnbecker Teiche/Sachsenring" in Essen Freisenbruch Bebauungsplan Nr. 7/02			
PLANUNG: LE INFELDER INGENIEURE BERATUNG INGENIEURE FÜR VERKEHRS- UND STRASSENBAU TEL: 0203 400-0 FAX: 0203 400-30		VORPLANUNG STRASSENBAU - LAGEPLAN FÜR DIE SACHTREIBER	
10/2003 DATUM	Fan ZEICHNER	1500 MAßSTAB	ZEICHNUNGSKAMMER 2 STRACAD SOFTWARE

Stadt Essen
Tiefbauamt
Abteilung Verkehrs- und
Straßenplanung
Stane 02.10.03