

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In dem reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen, hier festgesetzt mit der maximalen Traufhöhe, ist die gemittelte Höhe der fertiggebauten Lohstraße an der Straßengrenzungslinie.
Die Traufhöhe (Th üB) ist die Höhe der Außenwand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

3. Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO) sowie Gartenhäuser und Geräteschuppen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO) sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Gartenhäuser und Geräteschuppen dürfen eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

3.2 Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudedeckung) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

4. Natur und Landschaft

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

4.1.1 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [I] belegten Fläche ist ein Gebüsch mit einem zum Weg vorgelagerten mindestens 1 m breiten Krautsaum entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:
Corylus avellana (Gemeiner Hasel)
Crataegus monogyna / laevigata (Eingriffeliger / Zweigfelliger Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Pflegemaßnahmen für Gebüsch und Saum sowie Hinweise für die Krautsaat sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.1.2 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [II] belegten Fläche ist eine zusammenhängende, grundstückübergreifende mind. 1 m breite Heimbuchenhecke (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegemaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.1.3 Auf der mit dem Pflanzgebot Index [III] belegten Fläche ist ein ruderaler Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflegemaßnahmen für den Saum sowie Hinweise für die Krautsaat sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4.2 Garagen- bzw. Carportdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Maßnahme hat gemäß der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (FLL 2002) zu erfolgen.

4.3 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege (ohne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) auf den Baugrundstücken dürfen ausschließlich Oberflächen und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbewert von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Wegen ist vor Ort zu versickern. Auf den Grundstücksflächen im Bereich des südlich gelegenen Baufensters ist diese Versickerung über Rigolen vorzunehmen, während im übrigen Plangebiet eine Schachtversickerung zulässig ist.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW

1.1 Dachneigung, Dachaufbauten
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zulässig. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu 50 % der Gebäudehöhe zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudehöhe sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen. Je Hausseite ist nur eine Form - Dachaufbau oder Dacheinschnitt - zulässig.

1.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.
Glasierete Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind unzulässig.

1.3 Garagen
Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.
Hinsichtlich ihrer Eignung für eine fachgerechte extensive Begrünung sind Garagen nur mit Flachdächern zu errichten. *mindestens

1.4 Abfallbehälter
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter mit Pflanzen und Sträuchern derart zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

1.5 Vorgärten
Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge
Vor Satzungsabschluss wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und zum Tragen der Kosten verpflichtet (Durchführungsvertrag). Dann werden auch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sicherstellt. So sind ggf. notwendige geringfügige Veränderungen der vorhandenen Erschließungsanlagen in der Lohstraße (Veränderung von Stellplätzen und ggf. der Lichtsignalanlage) durch den Vorhabenträger durchzuführen. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrensgebietes zu treffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf Grundlage des Durchführungsvertrags zur Realisierung der entsprechenden Maßnahmen.

2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bebauung eingesehen werden:
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Büro Planung und Landschaft, Essen, Oktober 2002
- Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Büro Jandausch, Bochum, Mai 2002

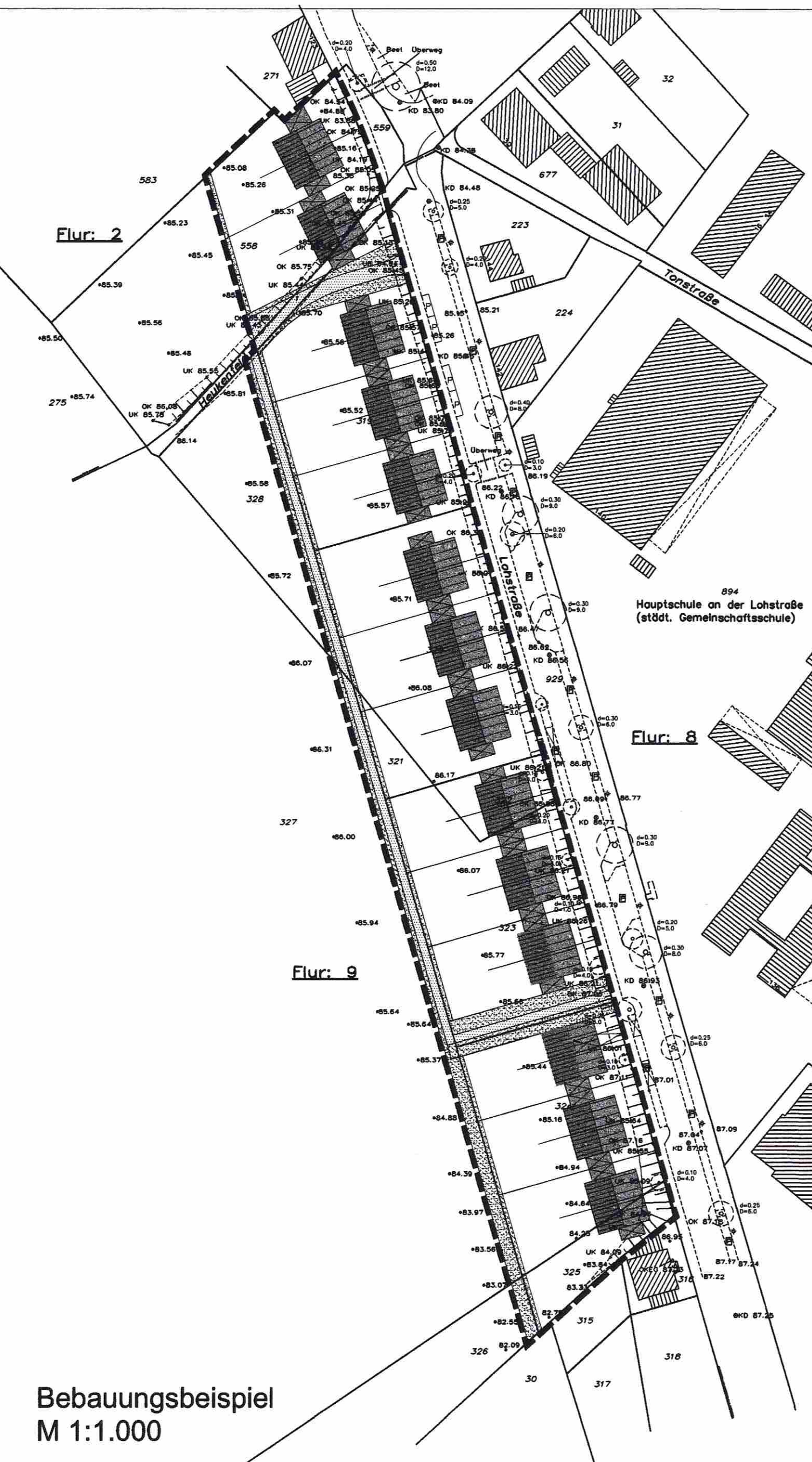
3. Satzungen
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 28. S. 227)

4. Bodenkennblätter
Beim Auflagen archäologischer Bodenunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenkennblätter unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW)



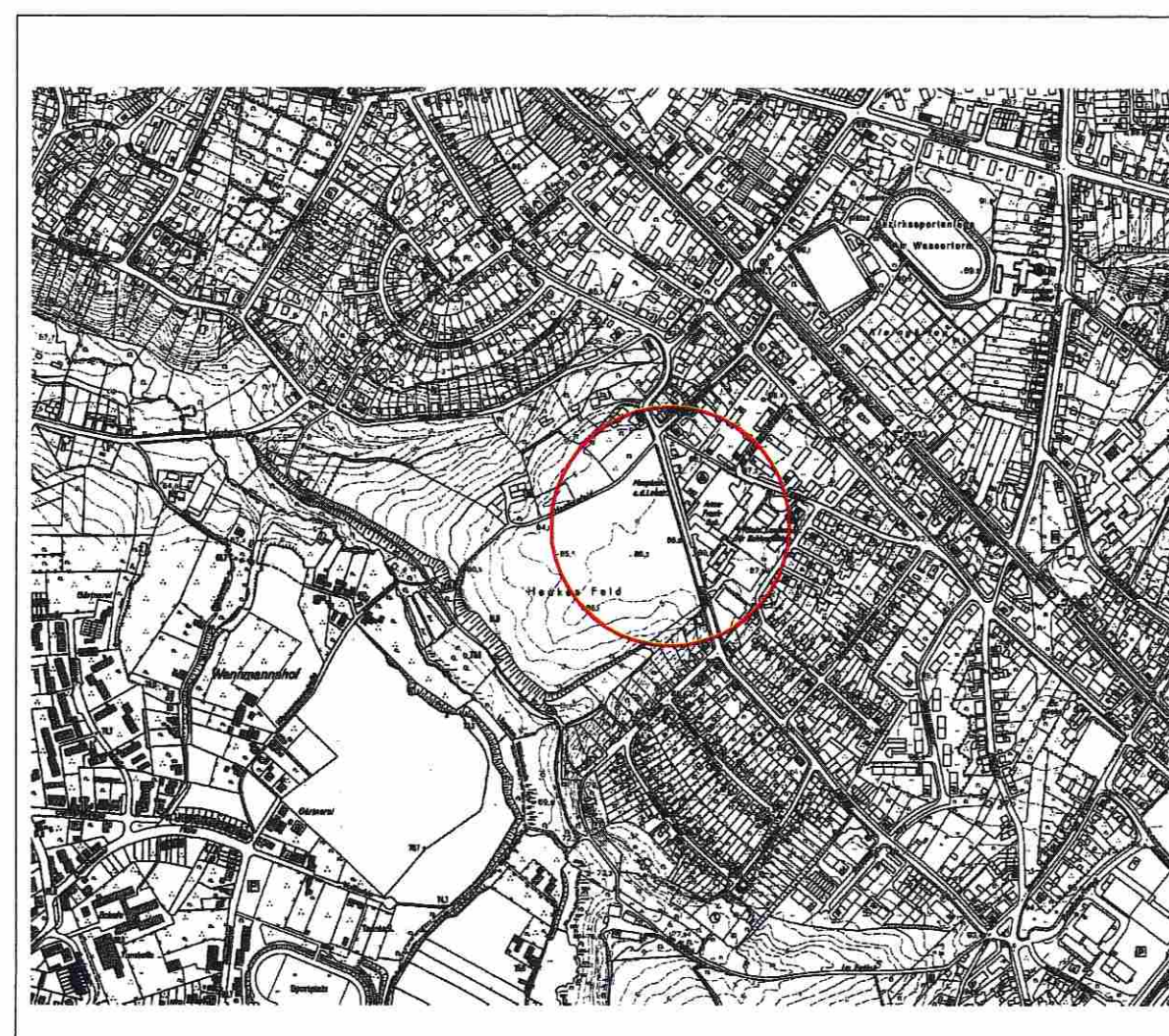
Legende der verwendeten Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Th üB = ...m Traufhöhe im Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt (Bezugspunkt u. Traufhöhe: siehe Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
 - [I] - [III] Index (s. textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - [A] Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - [B] Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgräger
 - Hauptfrischrichtung (§ 86 BauO NRW)
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Geschäftsbereichsvorstand 6 Amtsleiter	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 200 Der Oberbürgermeister I.A. Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung Amts-/Abteilungsleiter
Essen, den 02.10.2002 Der Oberbürgermeister Geschäftsbereichsvorstand 6	Essen, den 27.10.2003 Der Oberbürgermeister Abteilungsleiter
Essen, den 09.10.2002 Der Oberbürgermeister	Essen, den 21.04.2004 Der Oberbürgermeister I.A.
Essen, den 08.10.2002 Der Oberbürgermeister Abteilungsleiter	Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Essen, den 22.10.2002 PLANUNGSBÜRO B.M. WEGMANN STADTPLANUNG & ARCHITEKTUR Almstr. 8, 45130 Essen Tel. 0201-777721, Fax 0201-777741 Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Viersen, den 21.10.2002 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW 1995 S. 926) in der derzeit gültigen Fassung



STADT ESSEN
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 11/02
"Lohstraße"
M 1 : 500
Stadtbezirk IV
Stadtteil Bedingrade
Gemarkung Bedingrade
Flur 2, 9
vom 22.10.02