

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 15/02 "NÖRDLICHE DONNERSTRASSE"

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**  
Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 12 Abs.3 Satz 2 BauGB)  
In dem Plangebiet ist ein SB – Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m2 zulässig
  - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstückeflächen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Natur und Landschaft**
  - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung darf eine maximale Nuchhöhe von 5 m unterhalb der Leiterselle nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit den Fachleuten abzustimmen.  
Im nordöstlichen Bereich dieser Fläche ist eine naturnahe Versickerungsmulde anzulegen. Größe, Tiefe und Gestaltung der Versickerungsmulde ist durch eine Ausführungsplanung zu konkretisieren und mit den Fachleuten abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist durch ein geeignetes System (Vorräumung über beladete Bodenrinnen) zu versickern.
  - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
In der Fläche für Stellplätze sind insgesamt 8 großgrünge Laubbäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind mit begründeten Baumbeständen und Anfahrtschulz auszustatten. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 4 m betragen. Parallel zu Bahntrasse und in ausreichendem Abstand ist eine Baumreihe als Sichtschutz auszubilden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten.  
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu beachten. Die in den Flächen festgesetzten Baumstandorte sind ebenfalls entsprechend der Artenauswahl des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.
  - Immissionsschutz**
  - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Die Anlieferzone für LKW ist durch unmittelbar an das Gebäude anschließende, geschlossene bauliche Maßnahmen in östliche und südliche Richtung abzuschirmen. Die Anlieferzone ist in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

## II. Landesrechtliche Festsetzungen

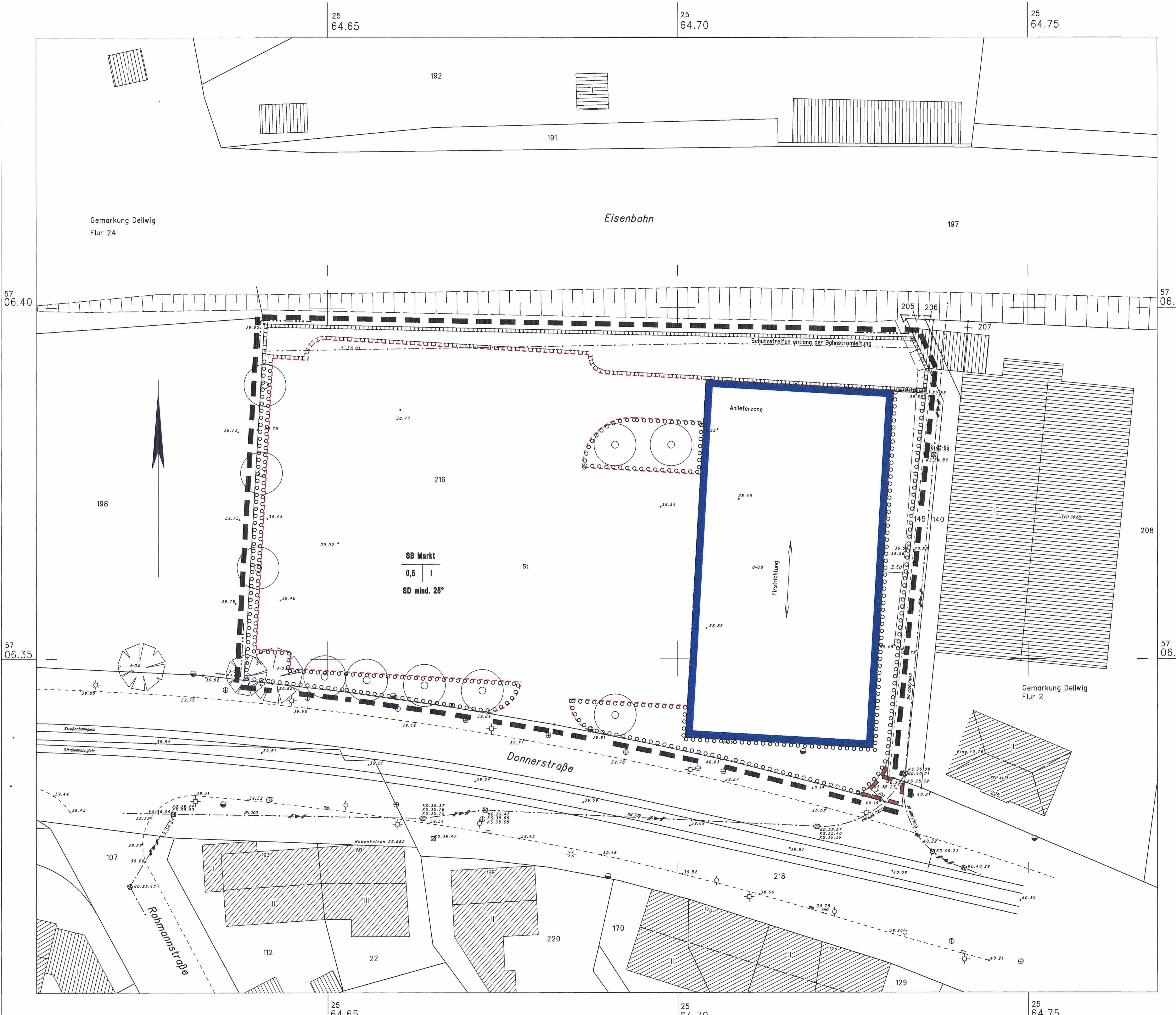
- Gestalterische Festsetzungen nach BauNRW (§ 86 BauNRW)**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauNRW)**  
Das Vorhaben ist mit einem Satteldach mit einer Neigung > 25° herzustellen. Der zur Straße orientierte Teil des Baukörpers muss ein zweigeschossiges Erscheinungsbild erhalten.

## III. Hinweise

- Städtebauliche Verträge**  
Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:  
- Durchführungsvertrag
- Städtische Satzungen**  
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 04.10.1982) vom 06. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).
- Gutachten**  
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:  
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom November 2002  
Ökologisches Planungsbüro Overroth, Höhenweg 4, 42551 Velbert  
- Versicherungsgutachten vom Januar 2002  
Dipl.-Ing. U. Kugler, Im Teelbruch 61, 45219 Essen
- Umgang mit Bodendenkmalern (§ 15 DSchNW)**  
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalern nach § 15 DSchNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Konstruktions- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser**  
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist gem. § 51 a LWG auf dem Grundstück in der festgesetzten Versickerungsmulde zu versickern. Das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen und deren Zufahrten ist entsprechend Punkt 3.1 zu versickern.
- Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen**  
Für die Einleitung/Versickerung des Niederschlagswasser in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 52, 3 und 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**  
Anfallendes Aushubmaterial ist vor der Entorgung (Beseitigung oder Verwertung) durch einen unabhängigen Sachverständigen auf Bodenverunreinigungen zu prüfen. Die vorgesehene Entorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen anzuzeigen.
- Kampfmittel**  
Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittel sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
- Sonstige Hinweise**  
Zu erhaltende Geholstrukturen sowie ihr natürlicher Standort sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Baustelleneinfriedungen sind auf das Baugrundstück zu beschränken.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV090) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 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. NW. 1995 S. 926/SGV NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. IS 1193) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568 ff) in der derzeit gültigen Fassung.



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
SB – Markt Fläche für einen SB – Markt
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 und 20 BauNVO  
0,5 Grundflächenzahl  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Umgrenzung von Stellplätzen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Baumpflanzung
  - § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauNRW
  - SD Satteldach
  - 25° mindest Dachneigung
  - Flirstrichung
- Belastungsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke-Essen AG - Entwässerung Essen GmbH
- Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 9 Abs. 6 BauGB  
Schutzstreifen entlang der Bahnstromleitung
- Maßstab 1 : 250**

<p>Für die städtebauliche Planung</p> <p>Geschäftsbereich Planen und Bauen</p> <p>Geschäftsbereichsvorstand</p> <p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>Anteilhaber</p>	<p>Ingenieur - Büro für Planung - Tiefbau - Baubehring A. + J. Pennekamp Rahmannstraße 3 42699 Solingen Tel. 0202/47079 - Telefax 0202/48068 E-Mail: info@pennekamp.de 42549 Velbert (RHL.D.)</p> <p>Entwurfverfasser</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartografische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Haan, den 02.02.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister LA</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. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beifolgt.</p> <p>Essen, den 07.02.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister LA</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 20.02.03, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.</p> <p>Essen, den 26.02.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister L.V.</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.02.2003 bis 14.04.2003 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Essen, den 14.04.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister LA</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 23.07.02, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den 19.7.2007</p> <p>Der Oberbürgermeister LA</p>	<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ordentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 29.08.2002 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 03.11.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister LA</p>
---	---	---	--	--	--	--	--

STADT ESSEN  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 15/02  
"Nördliche Donnerstraße"

Stadtbezirk  
Stadtteil Dellwig  
Gemarkung Dellwig  
Flur 2