

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 6 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind den jeweiligen Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGA/GST hinzuzurechnen.

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

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

4. Natur und Landschaft

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

4.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbewert von 0,7 nicht überschritten werden.

4.2 Die Flachdächer von Garagenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

4.3 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 4 kleinkronige Laubbäume der Arten Eberesche, Hainbuche oder Feldahorn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Immissionschutz

5.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind im gesamten Plangebiet Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV durchzuführen.

5.2 Ausschluss von Grundwassernutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser oder zur Gartenbewässerung ist nicht zulässig, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit einer Nutzung nachgewiesen wird.

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

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für zusammenhängende Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen oder in Material und Farbe auf das Wohngebäude abzustimmen.

Feste Einfriedungen (Zäune) dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmeweise dürfen feste Einfriedungen im Bereich der Terrassen in einer Tiefe von 3,0 m eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

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

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Neufassung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen vom 10.10.1997).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baordnung eingesehen werden:

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro H. Siedek, August 1999)
- Schalltechnisches Gutachten (RWTÜV, Juli 2002)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro für Landschaftsplanung, Juli 2002)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen zwischen der Stadt Essen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

5. Gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Die Erdarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich zu begleiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sind gegebenenfalls Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die über das bekannte Maß hinausgehen, ist das Amt für Umweltschutz unverzüglich einzuschalten. Der Beginn der Baumaßnahmen ist spätestens 1 Woche vor Beginn der Arbeiten dem Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

6. Besichtigung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

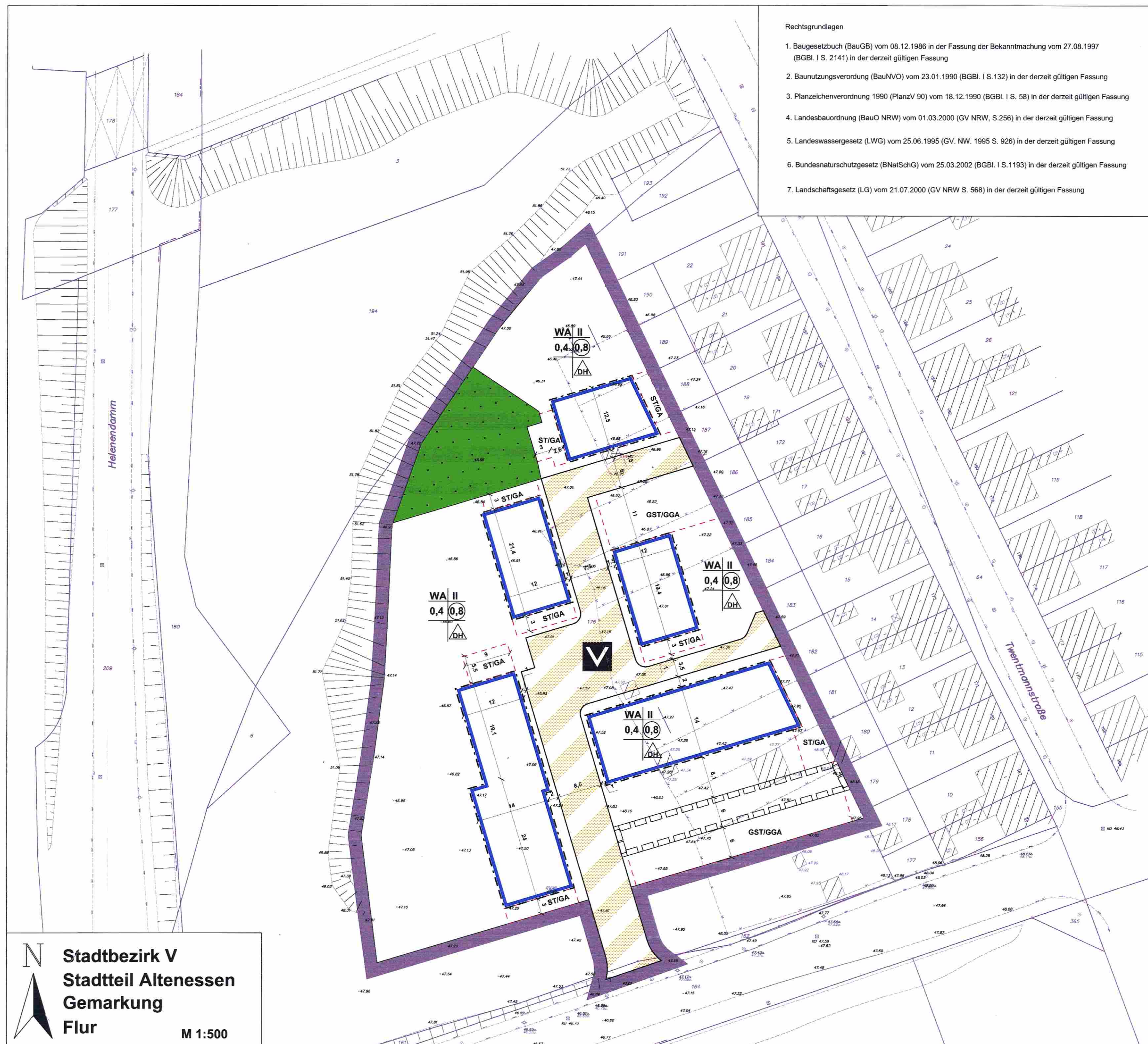
7. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

8. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und dem Investor werden folgende Verträge geschlossen:

- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen.



- Rechtsgrundlagen
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. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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 (GV. NW. 1995 S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) in der derzeit gültigen Fassung
 7. Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>(0,8) Geschossflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>II als Höchstmaß</p>	<p>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>△ DH nur Doppel- und Reihenhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p>	<p>Öffentliche Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>▽ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>■ Private Grünfläche/Quartiersplatz</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>--- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB</p> <p>ST Stellplätze</p> <p>GA Garagen</p> <p>GST Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>GGA Gemeinschaftsgaragen</p>	<p>▭ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB</p>
---	--	--	---	---

STADT ESSEN
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 16/02
"LIERFELDSTRASSE"

<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Planen und Bauen Geschäftsbereichsvorstand</p> <p>Amt für Stadtplanung und Baordnung Amtsleiter</p> <p>atelier stadt & haus Entwurfsverfasser</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 25. 11. 02</p> <p>ObVI</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, sowie 3 Blatt Sonderplänen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 21.11.02</p> <p>Der Oberbürgermeister i. A. Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 7.11.02 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.</p> <p>Essen, den 22.11.02</p> <p>Der Oberbürgermeister i.V. Geschäftsbereichsvorstand</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.11.2002 bis 03.01.2003 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Essen, den 06.01.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.02.2003, durch den der Plan einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Essen, den 4. 3. 2003</p> <p>Der Oberbürgermeister</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 vom 21.03.2003 veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 28.03.03</p> <p>Der Oberbürgermeister i. A. Abteilungsleiter</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>atelier stadt & haus Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Architektur - Städtebau - Bauleitplanung Verkehrs- und Erschließungsplanung</p> <p>Schürmannstraße 25 a 45136 Essen</p> <p>Telefon: 0201/860700 Telefax: 0201/8607940 e-mail: email@atelierstadthaus.de</p>
--	---	---	--	--	--	---	--