

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Die Baugrundstücke haben eine Mindestgröße von 750 qm einzuhalten.

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

3.1 Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Flachdächer von Garagenanlagen sind mindestens externiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Bodensubstratschicht beträgt 5 cm. Davon ausgenommen sind Dächer, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Solaranlagen) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Fläche entlang des Mattheyweges sind die vorhandenen Sträucher dauerhaft zu erhalten. Sofern vorhandene Bäume zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung von Gartenflächen zu entnehmen sind, sind diese durch Neupflanzungen von Heirbuchen zu ersetzen.
- 4.4 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße "Kantorie" ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße "Kantorie" ist die östlich angrenzende Hecke bis zur Bepflanzung entlang des Mattheyweges fortzuführen. Die neue Hecke ist im Hinblick auf Breite und Pflanzenarten an die vorhandene Hecke anzupassen.
- 4.6 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der nordöstlichen Flangbegrenzung sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Überalterte oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfallende Obstbäume sind an gleicher Stelle durch alte lokale Apfelsorten zu ersetzen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Für das reine Wohngebiet gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

- Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dachaufschritte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaupe oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.
- Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen (Gehweg, Hauseingänge, Überfahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

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).

2. Gutachten

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

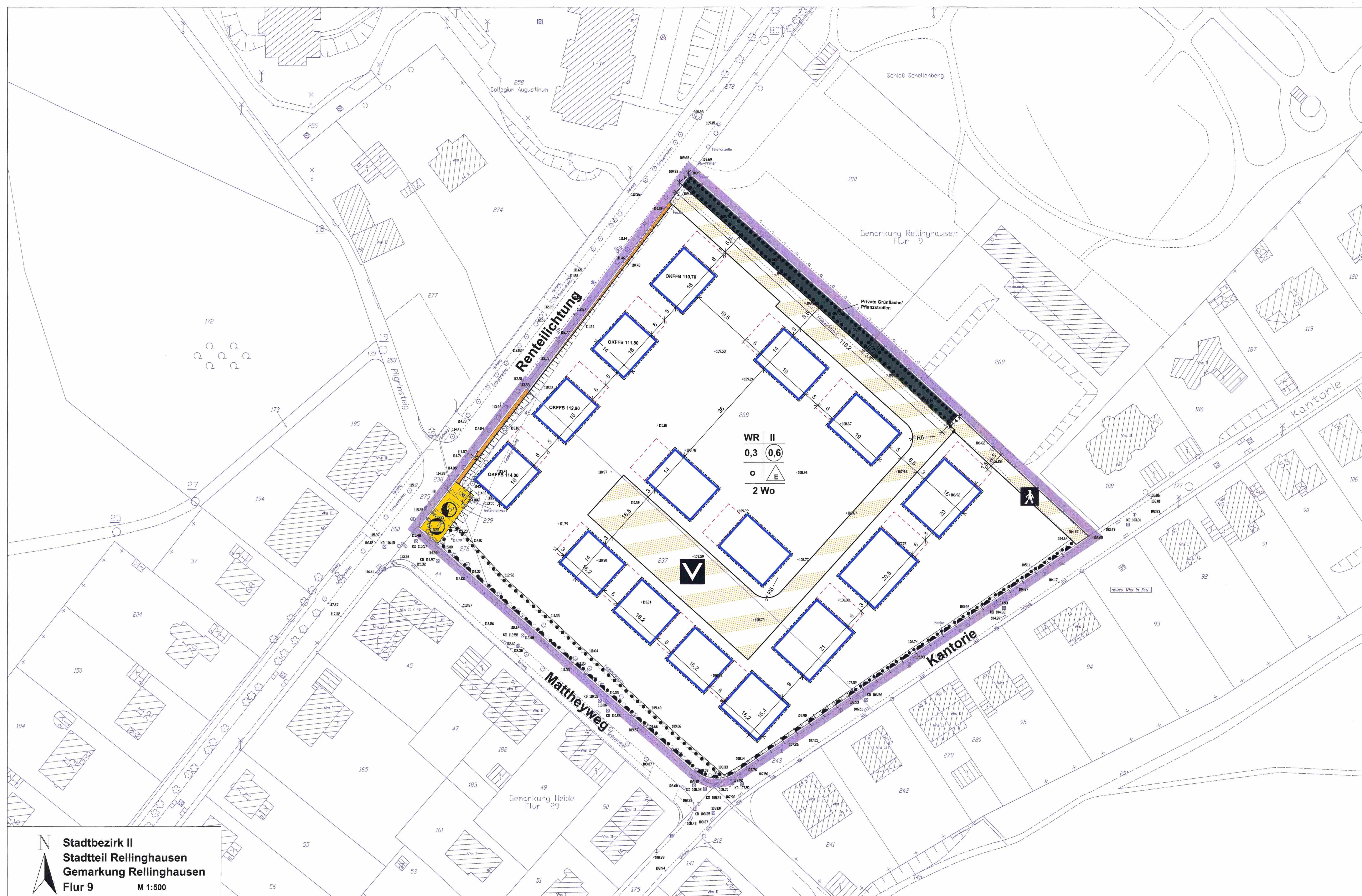
- Stellungnahme zu den bergbaulich-geotechnischen Gegebenheiten und zur Standsicherheit der Geländeoberfläche (DMT, Februar 2002)
- Bodenuntersuchung im Bebauungsplanbereich Rententeilichtung/Mattheyweg/Kantorie (Geokom, 11.12.2002)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro Planung und Landschaft, August 2003)
- Ergebnis der bergbaulich-geotechnischen Untersuchung (Ibg - Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, 01.09.2003)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchGNW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmälern und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde - Stadtarchäologie Essen - unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren 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.



Stadtbezirk II
Stadtteil Rellinghausen
Gemarkung Rellinghausen
Flur 9
 M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 3 BauNVO</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO</p> <p>0,3 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse 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 nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>E Baugrenze</p> <p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p> <p>2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude</p>	<p>Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB</p> <p>114,0 Oberkante Fertigfußboden in Meter über NN</p> <p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Ö Öffentliche Verkehrsfläche Ö* Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>V Verkehrsberuhigter Bereich R Fuss- und Radweg</p> <p>--- Ausschluss von Ein- und Ausfahrten</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</p> <p>⚡ Elektrizität ⚙ Gasversorgung</p> <p>Grünflächen</p> <p>■ Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ■ Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ■ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>G Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>--- Flächen für Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB</p>
--	--	--	---	--

STADT ESSEN
Bebauungsplan Nr. 10/03

**"RENTEILICHTUNG/
 MATTHEYWEG/
 KANTORIE"**

- 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
 - Bauzonierungsverordnung (BauZNV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 - Planzeichenerordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 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. NW, 1995 S. 928) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2394) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landchaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588) in der derzeit gültigen Fassung

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich
 Planen und Bauen

Amt für Stadtplanung
 und Bauordnung

Geschäftsbereichsvorstand G
 Amtsleiter

atelier stadt & haus
 Architektur, Städtebau, Bauplanung,
 Verkehrs- und Erschließungsplanung

Essen, den 01.10.2003

Der Oberbürgermeister
 i. A.

Abteilungsleiter

Essen, den 23.09.2003

Der Oberbürgermeister
 i. A.

ObVI

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 01.10.2003

Der Oberbürgermeister
 i. A.

Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 17.10.2003 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Essen, den 14.10.2003

Der Oberbürgermeister
 i. V.

Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.03.2004 durch den der Plan - einschließlich der beantragten Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 04.12.2003

Der Oberbürgermeister
 i. A.

Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.03.2004 durch den der Plan - einschließlich der beantragten Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 28.06.04

Der Oberbürgermeister
 i. A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.03.2004 durch den der Plan - einschließlich der beantragten Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 28.06.04

Der Oberbürgermeister
 i. A.

Planverfasser:

atelier stadt & haus
 Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
 Architektur, Städtebau, Bauplanung,
 Verkehrs- und Erschließungsplanung
 Schürmannstraße 25 a
 45136 Essen

Telefon: 0201/860796
 Telefax: 0201/860740
 e-mail: atelier@stadtdundhaus.de