

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)
Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs.6 BauNVO)
 In den Bereichen WR sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m, zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Stützmauern außerhalb der Vorgärten sind nur im Anschluss an die Terrassen zulässig. Ansonsten sind Höhendifferenzen durch begrünte Böschungen auszugleichen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Natur und Landschaft
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) soll mindestens 10 cm betragen.

Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)
Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)
 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.
Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 42° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauen sind in d. Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Für baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.
 Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig.
 Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

Hinweise

Städtische Satzungen
 Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neufassung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr.28 vom 13. Juli 2001).

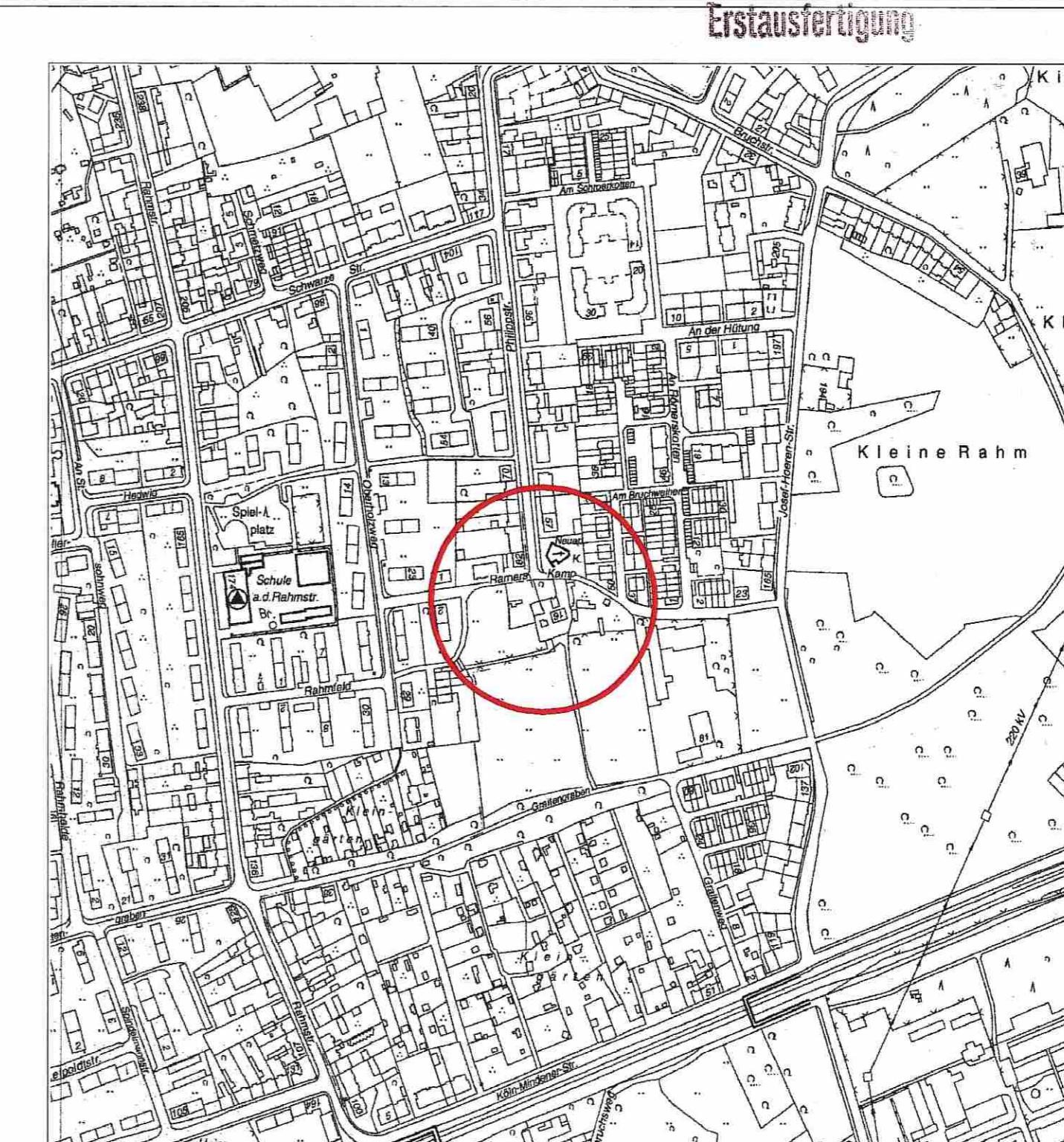
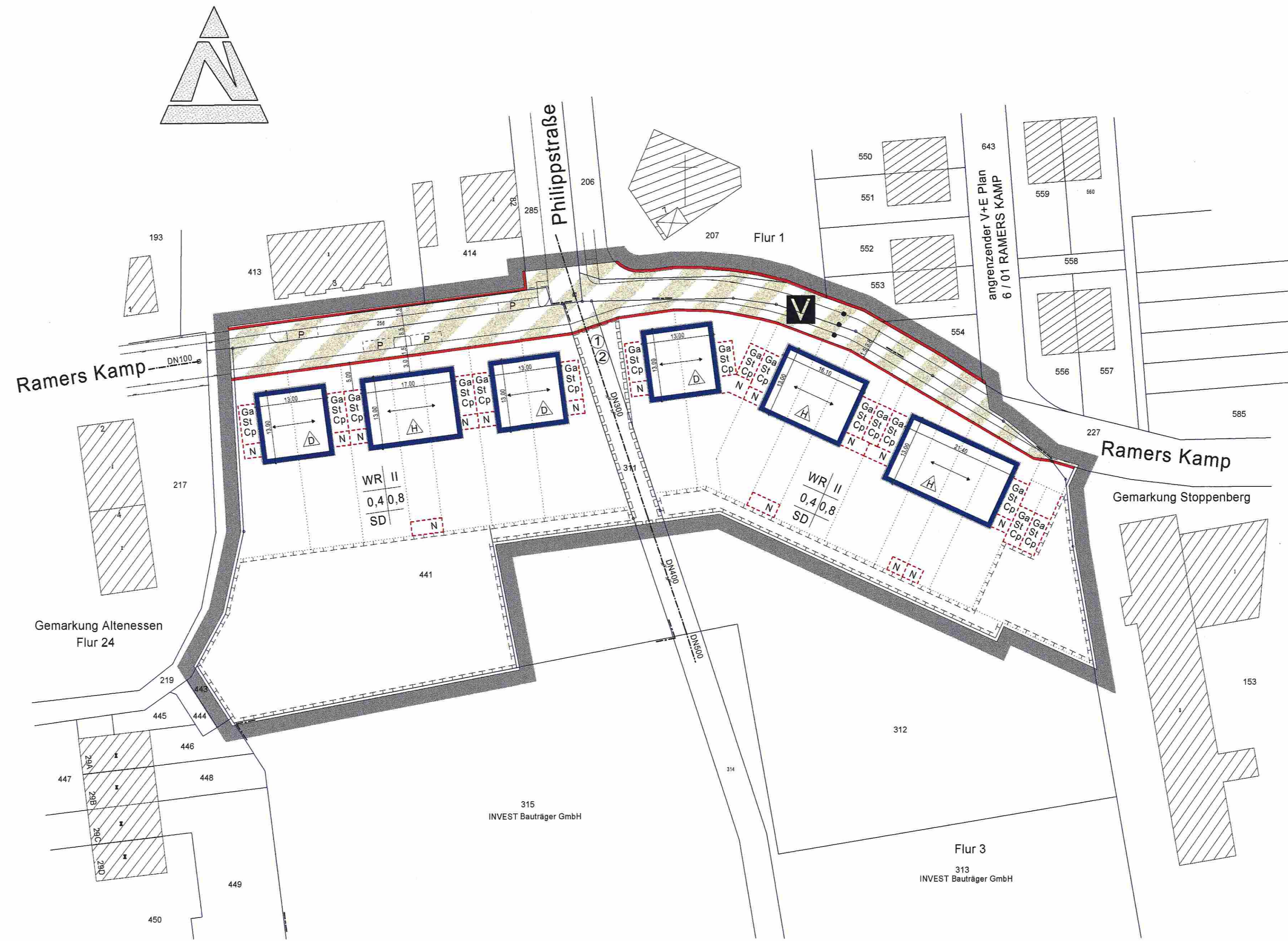
Einleitung von Grundwasser
 Das Einleiten von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs.5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

Gutachten
 Folgende Gutachten liegen dem V+E Plan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.
 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2004 - Dipl.-Ing. Dipl.-Ökol. Ingolf Hahn, Tommesweg 56, 45149 Essen
 2. Chemische Bodenuntersuchungen u. Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit vom 10. Juli 2001 - Günster + Partner, Bergmannstr.9, 45886 Gelsenkirchen
 3. Bergbaulich-geotech.-Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten d. Bergbaus (Deutsche Montan Technologie GmbH (DMT))

Kampfmittel
 Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:
 Das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden (Kampfmittelräumdienst) zu überprüfen. 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 - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

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

Verbleib des anfallenden Bodenaushubs
 Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung. Der anfallende Bodenaushub soll im Gebiet untergebracht werden. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwertung an anderer Stelle vorzusehen. Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial ist nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen. Die durchgeführten Maßnahmen (Verwertung / Beseitigung) sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen. Für den Fall, dass kontaminiertes Material im Plangebiet in nicht unerheblichem Umfang gesichert wieder eingebaut werden soll, bedarf diese Maßnahme der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde und das Umweltamt sind zu informieren.



ARBEITSGEMEINSCHAFT
 ARCHITEKTUR
 UND STÄDTEBAU

PROF. W. HAUENHERM
 ARCHITEKT-AKNW

DIPL.-ING. U. SCHRADER
 ARCHITEKT-AKNW-BDB

NIEFELDSTRASSE 7
 45894 GELSENKIRCHEN
 TEL.0209/33239
 FAX 0209/376321

FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES - PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1bis11 BauNVO Reines Wohngebiet WR	Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO Nur Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig § 9 Abs.4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW Dachform Satteldach SD Firstrichtung →	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Strassenbegrenzungslinie Verkehrsberuhigter Bereich V Öffentliche Parkplätze Besucherstellplätze P	Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter Vorhandene Gebäude Grenzen vorh. Flurstücke und Flurstücksnummer Grenzen geplanter Flurstücke	Belastungsflächen Belastungsfläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB Gehrecht einschl. d. Nutzung durch Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ② Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 9 BauGB	Sonstige Planzeichen § 9 Abs.7 BauGB Grenze d. räumlich. Geltungsbereichs des Vorhabenbezog. Bebauungsplans	Rechtsgrundlagen 1.) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der bis zum 19.07.2004 zeitlich gültigen Fassung 2.) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der derzeit gültigen Fassung 3.) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) 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 8.) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl.I S.502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.99 (BGBl.I S.1554) in der derzeit gültigen Fassung.
--	---	---	---	---	--	--

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Planen und Bauen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Amtsleiter Geschäftsbereichsvorstand 6	Die Entwurfsverfasser: Arbeitsgemeinschaft Architektur und Städtebau Prof. W.Hauenherm Architekt-AKNW Dipl.-Ing. U.Schrader Architekt-AKNW-BDB Gelsenkirchen, den 10.10.04 	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 12.10.2004 Dipl.-Ing. Ulf Köhncke (ÖbVI)	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 beigelegt. Essen, den 28.09.04 Der Oberbürgermeister i.A. Abteilungsleiter	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 16.09.04 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll. Essen, den 28.09.04 Der Oberbürgermeister i.V. Geschäftsbereichsvorstand 6	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.10. bis 26.11.2004 öffentlich ausgelegen. Essen, den 29.11.2004 Der Oberbürgermeister i.A. Abteilungsleiter	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 23.02.05 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 23.02.05 Der Oberbürgermeister i.A.	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 24.03.2005 veröffentlicht worden. Essen, den 26.04.2005 Der Oberbürgermeister i.A.
--	--	---	--	---	--	---	--

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

9 / 03

RAMERS KAMP II

Stadtteile
 Altenessen + Stoppenberg

Gemarkung
 Altenessen Flur 24
 Gemarkung
 Stoppenberg Flur 1,3

M.: 1 : 500