

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lediglich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

3.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)
Gartenhäuser und Gartenschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.

In den reinen Wohngebieten WR 3 und WR 4 dürfen Nebenanlagen ausschließlich im direkten Anschluss an Garagen und Wohngebäude errichtet werden dürfen.

4. Natur und Landschaft

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

4.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,75 nicht überschritten werden.

4.2 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO festgesetzten Flächen sind Schnitthecken der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Liguster anzulegen. Begleitend zu den Schnitthecken sind Zäune als Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Josef-Hoeren-Straße sind insgesamt 9 standortgerechte Laubbäume gleicher Art der Arten Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Eberesche oder Amerikanische Stadt-Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

4.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt 7 standortgerechte Laubbäume gleicher Art der Arten Hainbuche, Schwedische Mehlbeere, Eberesche oder Amerikanische Stadt-Linde zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 6 qm anzulegen.

4.5 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO festgesetzten Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist eine Gehölzpflanzung zur Ortsrandbegrenzung anzulegen. Dabei ist eine zweireihige Pflanzung (Pflanzenabstand/Reihenabstand je 1,5 m) aus 90 % Großstäuchern (Weißdorn, Hasel, Schlehe, verifranzte Sträucher 60-100/100-150 cm) und 10 % mittelkrönigen Bäumen (Vogelbeere, Hainbuche, Halster 200-250 cm) herzustellen.

5. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit - - - gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A), Schalldämmmaß für Büros u.ä. dB(A). Rows III, IV.

In den Lärmpegelbereichen IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmte Lüftungssysteme festzusetzen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

II. Landesrechtliche Festsetzungen

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

Für die allgemeinen Wohngebiete gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

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. Andererseits Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebauet, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten und Dachaufschnitte dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind Zwerchhäuser ausgenommen. Je Hausseite ist nur eine Form (Gäube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gängen und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.

Die Bereiche zwischen den überbauten Grundstücksflächen und dem Straßenraum (Vorgartenflächen) sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedigungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Die Standplätze von Müllbehältern sind zu begrünen.

III. Hinweise

1. Städtische Satzungen
Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 26, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

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 Baurendung eingesehen werden:

- Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 31.10.2003)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Regenwasserentsorgung (OWS Ingenieurgeologen, Greven, 03.11.2003)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (Landschaftsbüro Haack + Hammermann, 11.08.2004)
- Gutachten "Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr" (TÜV Nord Systems, 12.04.2006)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten ist gem. § 51a LWG über eine Rückhalteanlage ortsnah in den Gräben einzuleiten.

5. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

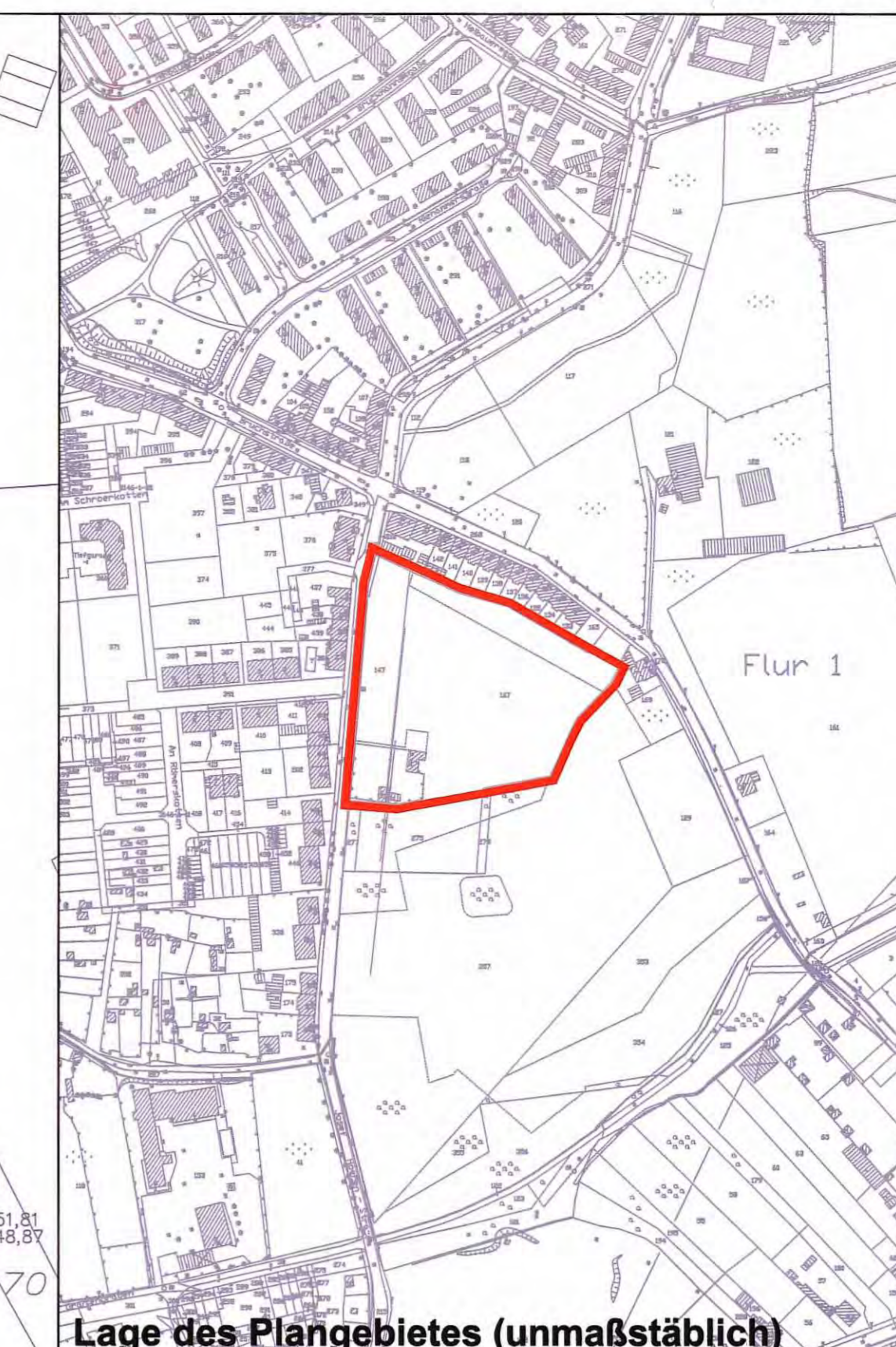
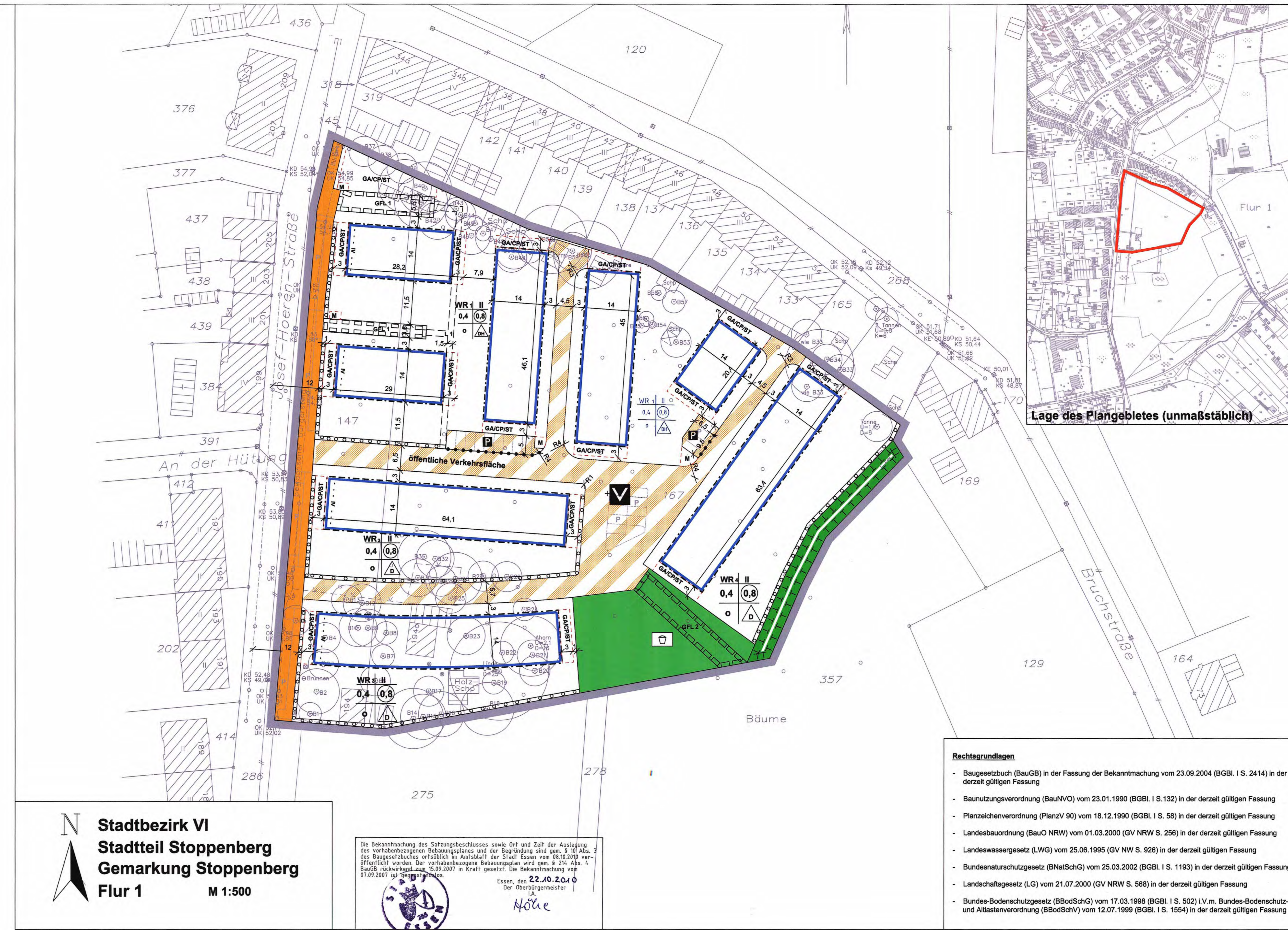
Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen können unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen auf schriftlichen Antrag von der Stadt Essen in Abstimmung mit den Stadtwerken Essen AG zugelassen werden.

6. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Durchführungsvertrag
- Abtretungsvertrag über die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdatbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser), zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst -anzufordern über das Ordnungsamt- zu überprüfen. Sämtliche Bohrungen 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.



Stadtbezirk VI
Stadtteil Stoppenberg
Gemarkung Stoppenberg
Flur 1
M 1:500

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 08.02.2007 veröffentlicht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 21a Abs. 4 BauNVO rückwirkend zum 09.09.2007 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung vom 07.09.2007 ist ebenfalls gültig.
Essen, den 22.10.2007
Der Oberbürgermeister
Höbe

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbaurendung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 3 BauNVO
WR 1 Reine Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 18, 19 und 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO
offene Bauweise
Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
Kinderspielfeld
Fläche zur Anpflanzung von Schnitthecken (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO
Fläche für Kompensationsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.5) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
GFL 1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche
GFL 2 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG zu belastende Fläche der Entwässerung Essen GmbH zu belastende Fläche
L 1 Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche
Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
ST Stellplätze
CP Carports
GA Garagen
M Mülltonnensammelplatz
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauNVO

STADT ESSEN
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 13/03
"JOSEF-HOEREN-STRASSE/ BRUCHSTRASSE"
Blatt 1

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Planen
Geschäftsbereichsvorstand 6 B

Amt für Stadtplanung und Baurendung
atelier stadt & haus
Entwurfsverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung.
Essen, den 5.1.2007
Der Oberbürgermeister I.A.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 08.01.2007
Essen, den 5.1.2007
Der Oberbürgermeister I.A.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 14.11.2007 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.
Essen, den 09.02.2007
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.01.2007 bis 08.02.2007 öffentlich ausliegen.
Essen, den 14.9.2007
Der Oberbürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 20.06.07 durch den der Plan einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 19.09.2007
Der Oberbürgermeister
Planverfasser:
atelier stadt & haus
Geschäftsbereich Stadt- und Baurendung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
Telefon: 0201/86270-0
Telefax: 0201/86270-40
mail: esst@atelier-stadt.de

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

Bebauung

- Vorhandene Bebauung
- Geplante Bebauung
- Garagen/Carports/Stellplätze
- Mülltonnensammelplatz

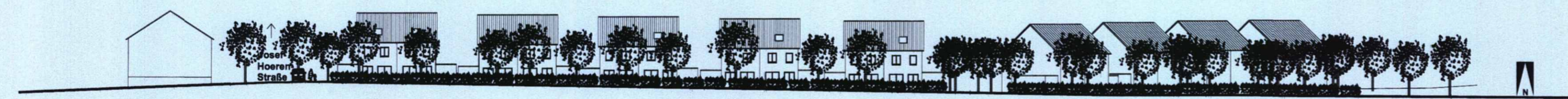
Erschließung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Gehweg
- Öffentliche Parkplätze
- Private Verkehrsfläche
- Grundstückszufahrten / Stellplätze und Carports

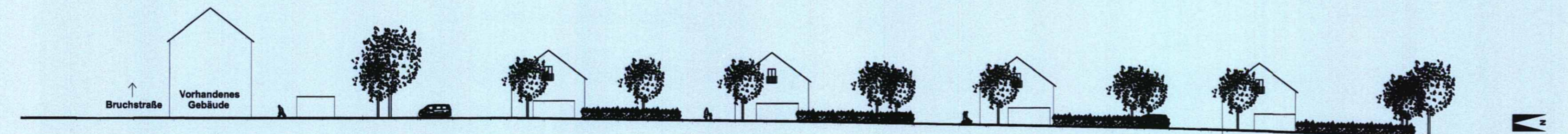
Freiflächen

- Garten / Vorgartenfläche
- Private Grünfläche/Spielplatz
- Kompensationsfläche (Ortsrandeingrünung)
- Bäume (unverbindlicher Pflanzvorschlag)
- Heckenpflanzungen

ANSICHTEN



Ansicht 1: Blick aus dem Freiraum in Richtung Norden



Ansicht 2: Blick von der Josef-Hoeren-Straße Richtung Osten

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Josef-Hoeren-Straße / Bruchstraße".

Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Aussagen zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Blatt 2

atelier stadt & haus
 Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
 Annastraße 75
 45130 Essen
 Telefon: 0201/86070-0
 Telefax: 0201/86070-40
 mail@ash-planung.de