Erstausfertigung

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 den reinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
3.1 Nebenanlagen (§14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)
In den reinen Wohngebieten sind Gartenhäuser und Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig (§12 Abs.6 BauNVO).

5. Natur und Landschaft
5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden.

5.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Flachdächer von Garagen u.Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Stärke der Bodensubstratauflage (Vegetationsschicht) muss mindestens 5cm betragen.

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)
1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 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 Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden. 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 dürfen insgesamt 50 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten und müssen vom Ortgang mindestens 1,50m und vom Dachfirst mindestens 1,50m Abstand einhalten. Grundsätzlich sind entweder Dachaufbauten in Form von Gauben oder Dacheinschnitte pro Gebäude zulässig. Dacheinschnitte sind in Ausrichtung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.2 Vorgärten (§86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)
Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwege und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

1.3 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)
Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche und der Grundstücksgrenzen, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune oder Zäune mit vergleichbaren Materialien bis 1,2m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0m ausgenommen.

III. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

1. Oberflächennaher Bergbau
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In Teilbereichen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung hat ein schadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzuliegen.

IV. Hinweise

1. Städtische Satzungen
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen in der Neufassung vom 06.Juli 2001" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.Juli 2001).

Für Spielflächen, die gem. §9 Abs.2 und §11 Abs.1 BauO NRW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.Oktober 1997).

2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, Februar 2004
- Bergbaulich-geotechnische Stellungnahme zu den Nachwirkungsmöglichkeiten des ehemaligen Bergbaus, DMT, April 2004.

3. 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) hingewiesen werden.

4. Umgang mit Kampfmitteln
Die Luftbildauswertung war negativ. Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - 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.

Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
①	2574528.311	5696484.724
②	2574472.322	5696505.933
③	2574475.304	5696513.804

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)

0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Ca — Carports
- N — Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen
- Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- ① Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- ② Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Druckregelerstation)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

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

SD	Satteldach
PD	Pultdach
42°	Dachneigung als Höchstmaß

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Messungslinie

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung- in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom Februar 2004

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
- 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
- Landesbauordnung (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. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Butenbergs Kamp / Baderweg

Ordnungs-Nr. **1/04** Blatt

Stadtbezirk	VIII
Stadtteil	Heisingen
Gemarkung	Heisingen
Flur	11
Maßstab	1:500

Blattschema

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich für Planen und Bauen — Geschäftsbereichsvorstand 61

Amt für Stadtplanung und Bauordnung — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 16.07.2004
Der Oberbürgermeister
i.V.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Amts- / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.07.2004 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 16.07.2004
Der Oberbürgermeister
i.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 04.08.2004 bis 06.10.2004 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 07.10.2004
Der Oberbürgermeister
i.A.
i.V.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 21.02.2005, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 11.3.2005
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 08.04.2005 veröffentlicht worden.
Essen, den 08.04.2005
Der Oberbürgermeister
i.A.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 2 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Essen, den 15.03.2005
Der Oberbürgermeister
i.V.
Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-4