

**Koordinatenverzeichnis (Netz 77)**

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	2566628.000	5704571.000
2	2566679.000	5704496.000
3	2566490.000	5704590.000

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

WA 1.4 Allgemeine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

MI 1.3 Mischgebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

GE 1.2, 1.3 Gewerbegebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

SO 1.2 Sonstige Sondergebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

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

1.2 Geschlossene Bauweise

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

G Geschlossene Bauweise

**Baugrenze**

**Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf

**Verkehrsrflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Offentliche Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

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

Offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Geschlossene Bauweise

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen

**Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Offentliche Grünflächen

Private Grünflächen

**Sonstige Festsetzungen**

Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Firma Infracore Chemistry Services

Aufgehobene Festsetzungen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten

**Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1. Mischgebiete (§6 BauNVO)

1.1.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1.2. Erweiterter Bestandsschutz/Fremdkörperfestsetzung (§1 Abs. 10 BauNVO)

1.1.3. Ausschluss von Nutzungen (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.2. Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

1.2.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.2.2. Erweiterter Bestandsschutz/Fremdkörperfestsetzungen (§1 Abs. 10 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)**

110 KV - Hochspannungsleitung der RWE Net AG mit 2 x 16 m Schutzstreifen

**Sonstige Signaturen**

Vorhandene Leitungssachsen

Verdacht auf Bombenblindgänger

Vorhandene Messungslinien

Messungslinie

**Denkmalrecht**

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG / Entwässerung Essen GmbH (EEG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

**Denkmalrecht**

Denkmalrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG / Entwässerung Essen GmbH (EEG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

**Denkmalrecht**

Denkmalrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG / Entwässerung Essen GmbH (EEG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

**Denkmalrecht**

Denkmalrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG / Entwässerung Essen GmbH (EEG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Umgrenzung Schachtschutzbereiche

am Tage der Rechtskraftklärung des Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfäche zunehmen darf. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche nicht überschreiten. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 BauNVO und der Festsetzung 1.2.1.

1.3. Sonstige Sondergebiete SO1 und SO2 "Einzelhandel und Gewerbe" (§11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Branchen
- Lebensmittel
- Möbel und Einrichtungsbedarf
- Garten-, Bau- und Heimwerkertartikel
- sonstige Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe sowie
- Gewerbebetriebe, die einen Abstand zur Wohnbebauung fordern gemäß der Abstandsliste zum Abstandserrlass 1998 (Anhang 1 zum RdEr. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 198)), wobei Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsliste VII ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

Weitere Sortiments- und Flächenbeschränkungen:

**Gesamtverkaufsfläche**

Die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 18 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Warengruppe Lebensmittel**

Zulässig sind Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schreibwaren sowie Antiquarats (wechsell. ohne Schwerpunkt). Andere Warengruppen sind nicht zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 3 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf**

Zulässig sind Möbel und Topische sowie als Nebensortimente Gardinen, Stoffe, Bettwaren, Handtücher, Haushaltswaren, Hausrat, Glas und Porzellan. Andere Warengruppen sind unzulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Möbel und Einrichtungsbedarf einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 15 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche nicht überschreiten. Eigenständige Betriebsseinheiten für Nebensortimente sind nicht zulässig.

**Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkertartikel**

Zulässig sind Garten-, Bau- und Heimwerkertartikel sowie als Nebensortimente Arbeitsschutzkleidung und Arbeitsschuhe, Badtextilien, Tierfutter und Zubehör sowie Fahrradzubehör. Andere Warengruppen, auch Wohnraumausstattung und Bastelartikel, sind nicht zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche für die Warengruppe Garten-, Bau- und Heimwerkertartikel einschließlich der Freiverkaufsflächen für alle Betriebe in den SO-Gebieten darf 10 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente darf einen Flächenanteil von 10 % der jeweiligen Betriebsverkaufsfläche und eine Flächengröße von max. 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eigenständige Betriebsseinheiten für Nebensortimente sind nicht zulässig.

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserrlass 1998 (Anhang 1 zum RdEr. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - VB5 - 8804.25.1 (V Nr. 198)) enthalten sind. Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsliste VII können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattungen oder Betriebsweisen bzw. durch Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten und in den Gewerbegebieten

In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sowie in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 18,50 Meter beschränkt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen im WA5-Gebiet

Im Bereich des Schutzstreifens für die Hochspannungsleitung ist die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 Meter beschränkt.

2.3. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der fertig ausgebauten Verkaufsfäche an der Straßengrenze mit demjenigen der Straßenzug, zu der das betreffende Gebäude gehört - und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßengrenze.

**3. Immissionschutz (Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen - §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit (\*) gekennzeichneten Gebäudesseiten erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenwänden muss mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß nachfolgender Tabelle der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß in Außenwänden u.s. dB(A)	Schalldämmmaß für Büro-räume u.s. dB(A)
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

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

**4. Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**

4.1. Die innerhalb des MI1, MI2, MI3 und MI3 Gebiets vorhandenen reifen Erntefestgestellten Einzelbäume sind im Falle ihres Wegfalls aufgrund der Ausschöpfung vorhandener Baurechts jeweils durch einen großkrönigen, einheimischen und standortgerechten Laubbau - Stammumfang in 1 Meter Höhe mindestens 0,35 Meter - wiederum innerhalb des MI1, MI2-Gebietes zu ersetzen; die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4.2. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

**II. Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)**

1. Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastentfernung (im folgenden Gutachter genannt) durchzuführen. Der Gutachter ist im Auftrag des Bauherrn nach dem § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1999 insbesondere auf den Gebieten

- Untersuchung und Beurteilung von Altlastverdachtsflächen, Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen
- Beurteilung von Probenahme, Analytik und chemischen Stoffverhalten sowie
- besondere Sachkunde besitzen

Dieser ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für die spätere Nutzung, für den Baustellenbereich) zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

2. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

3. In den von der Baugrenze freigehaltenen Bereichen ist sicherzustellen, dass in künftigen Hausgärten mindestens 0,6 m, auf Kinder-spielflächen mindestens 0,35 m sowie auf öffentlichen Grünflächen mindestens 0,1 m geeigneter Boden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung ansteht. Die Eignung eines aufzutragenden Bodens hat der Gutachter unter Berücksichtigung der Vorgabe des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 festzulegen und mit dem Umweltamt abzustimmen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Wolfsbanking / Jahnstraße**

**- Überarbeitete Planfassung -**

Ordnungs-Nr. **3/04**

Blatt **1**

Stadtbezirk IV Bochold

Stadtteil Bochold

Gemarkung Bochold

Flur 1,2,3,4,27,28,31,32

Maßstab 1:1000

Blattschema

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) vom 08.12.1989 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung
- Planungsrecht (BauNVO) vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 98)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) NRW vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 25.06.2000 (GV NRW S. 929)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1854) in der derzeit gültigen Fassung

Blattschema

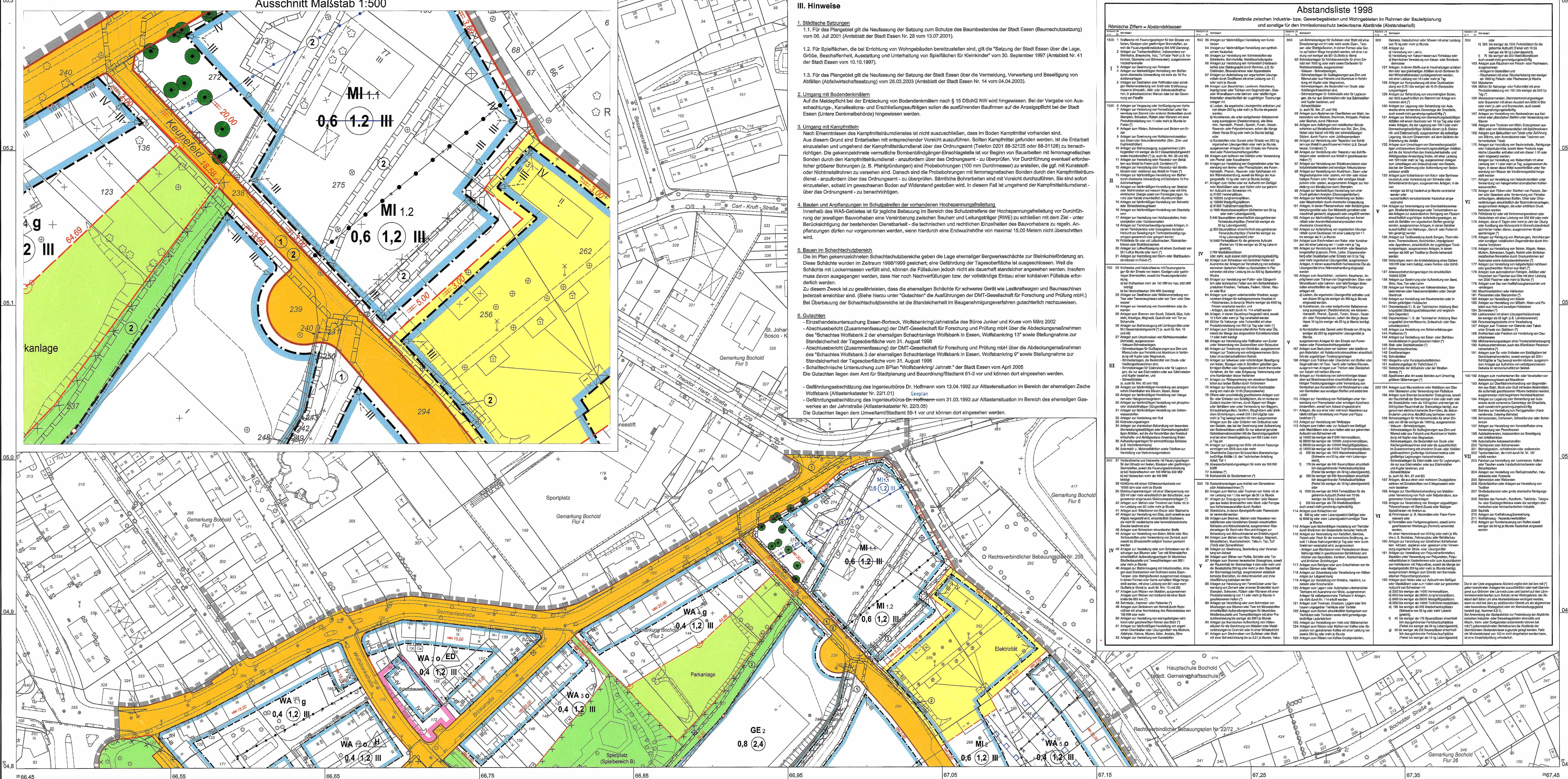
Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beiliegend.

Essen, den 13.05.2005

Der Oberbürgermeister

Abteilungsleiter

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



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WA 1-6 Allgemeine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p>MI 1+2,3 Mischgebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p>GE 2-3 Gewerbegebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p>SO 1-2 Sonstige Sondergebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)</p> <p>1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p>0,4, 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>III, IIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>H nur Hausgruppen zulässig</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>g Geschlossene Bauweise</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> (§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p><b>Verkehrsfächen</b> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Strassenverkehrsflächen</p> <p>Strassenbegrenzungslinie</p> <p><b>Grünflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen</p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume erhalten</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Beleuchtungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Firma Infracor Chemistry Services</p> <p>Aufgehobene Festsetzungen</p>	<p><b>Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG / Entwässerung Essen GmbH (EEG)</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen</p> <p><b>Kennzeichnungen</b> (§9 Abs.5 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind</p> <p>Umgrenzung Schachtschutzbereiche</p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b> (§9 Abs.6 BauGB)</p> <p>110 KV - Hochspannungsleitung der RWNE Net AG mit 2 x 16 m Schutzstreifen</p> <p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>Vorhandene Leitungsachsen</p> <p>Verdacht auf Bombenblindgänger</p> <p>Grundwassermessstellen</p> <p>Messungslinie</p>
--	---	---	---	---

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30/4. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu allen Planunterlagen und die Aufstellungserkmale befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 25.03.2015  
Der Oberbürgermeister

*Abteilungsleiter*

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung des Bundesgesetzblattes (BGBl. I S. 2141)
- in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung
- Bundesbaugesetzbuch (BBauGB) vom 01.09.1990 (BGBl. I S. 989) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbaugesetz (LWG) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 926)
- Landesbaugesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 13) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 13) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 902)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 902)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1534) in der derzeit gültigen Fassung

**Blattschema**

Blatt 3/04

Blatt 2

Stadtbezirk IV Bochold  
Gemarkung Bochold  
Flur 1,2,3,4,27,28,31,32  
Maßstab 1:1000

Ordnungs-Nr. 3/04  
Blatt 2