

**Für die städtebauliche Planung:**

Geschäftsbereich für Planen und Bauen | Amt für Stadtplanung und Baurendung

**Geschäftsbereichsvorstand 6** | **Amtleiter**

Essen, den 23.07.2004 | Der Oberbürgermeister I.A.

**Geschäftsbereichsvorstand 6** | **Abteilungsleiter**

Essen, den 23.07.2004 | Der Oberbürgermeister I.A.

**Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 26.07.2004**, durch den der Plan - einschließlich der dazu eingereichten Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Essen, den 26.07.2004 | Der Oberbürgermeister I.A.

**Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.** Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 26.07.2004 | Der Oberbürgermeister I.A.

**Für die Erarbeitung des Planentwurfes:**

planungsbüro b.m. wegmann  
diplomingenieure gbr  
eminenzstr. 451-30 Essen  
fon 0201 777721 fax 0201 777741  
tm.wegmann@online.de  
www.stadtplanung-bmwegmann.de

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der jeweils gültigen Fassung
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 920) 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. 602) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

**Textliche Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO**

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

In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

**2. Garagen, Carports, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Auf den für Garagen ausgewiesenen Flächen sind auch Carports und Stellplätze zulässig.

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

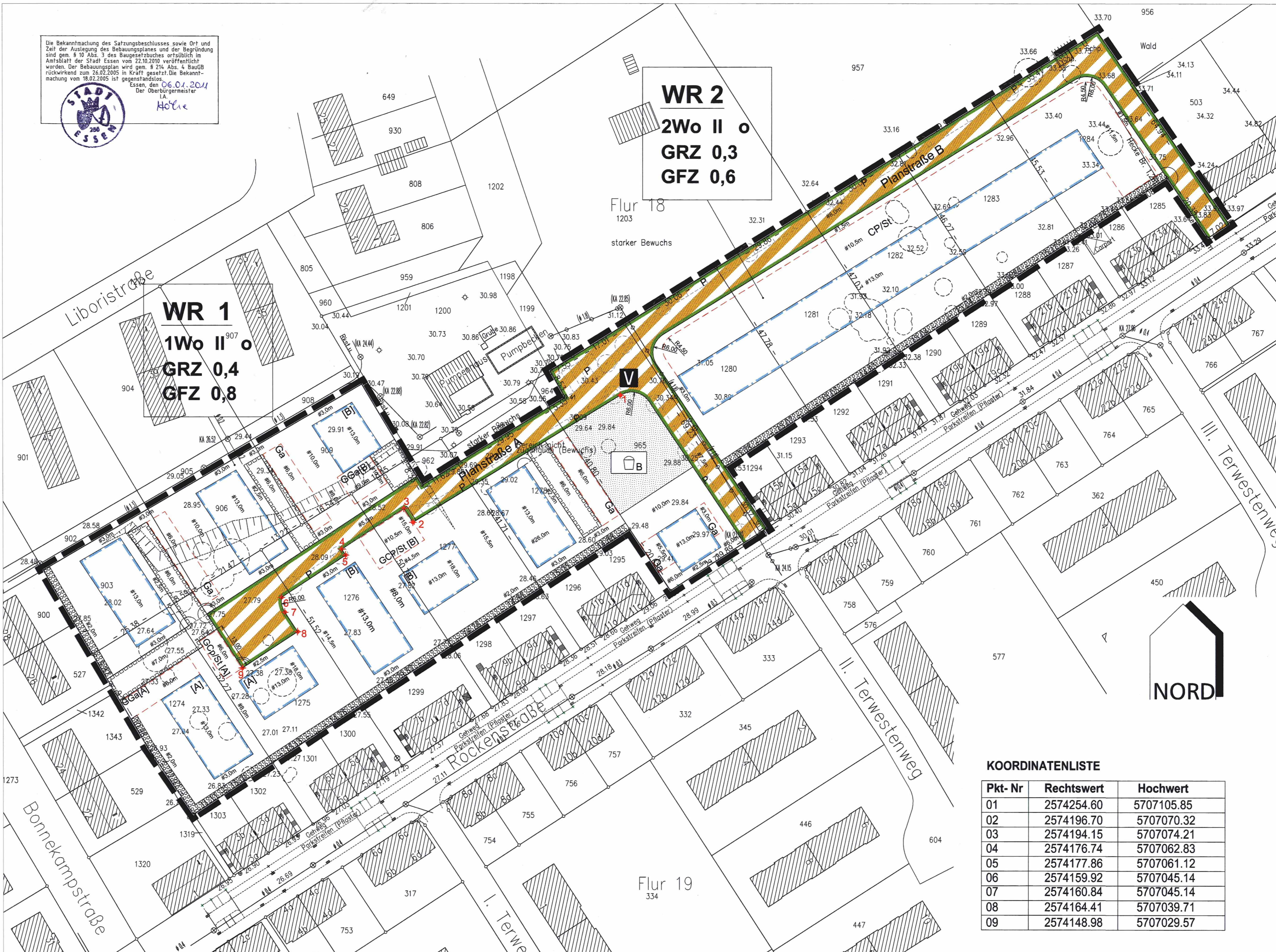
**3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In den rückwärtigen Gartenbereichen der privaten Grundstücke sind Gartenhäuser oder Geräteschuppen zulässig. Diese dürfen insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,3 m Höhe je Baumrücken nicht überschreiten. Ansonsten sind Nebenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt.

**4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**4.1 Baumpflanzungen im Straßenraum**

Im Bereich von Erschließungsstraßen und öffentlichen Stellplätzen sind in Abhängigkeit der Straßenraumverhältnisse mindestens 15 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung so zu pflanzen, dass pro zusammenhängendem Straßenabschnitt eine Baumart verwendet wird. Es ist die Mindestqualität 3xv, mb, 18-20 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Stammschutz (z. B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z. B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe soll eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und ist mit geeigneten Bodendeckern dauerhaft fachgerecht zu begrünen.



**Legende der verwendeten Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB)**

WR Reine Wohngebiete (3 BauNVO)

1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V verkehrsberuhigter Bereich

geplante innere Einteilung gestrichelt als Hinweis:

P Parkplätze

Straßenbäume

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

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Spielbereich B gem. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 29.03.1978

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Cp Carports

Ga Garagen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GCp Gemeinschafts-carports

GGa Gemeinschaftsgaragen

[A] Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baufeldern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Abwasserleitung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO**

**1. Gestaltung baulicher Anlagen**

1.1 Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern  
Aneinandergebaute Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und Fassadengestaltung und Materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Glasierete Werkstoffe für Dächer und Fassaden sind unzulässig.

1.2 Dachneigung  
Für die Dächer der Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von maximal 42° zulässig.

1.3 Garagen  
Einzelgaragen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Garagruppen sind in Material, Farbe und Volumen einheitlich zu gestalten. Hinsichtlich ihrer Eignung für eine fachgerechte extensive Begrünung sind Garagen und Carports nur mit Flachdächern zu errichten.

**2. Gestaltung der Freiflächen**

2.1 Einfriedungen  
Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder durchsichtigen Zäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ausgenommen sind hiervon Sichtschutzwände oder -mauern im Terrassenbereich, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Höhe von 2 m. Die Festsetzung ist nicht auf die unter 1.4.2 festgesetzten Grenzbeplantzung anzuwenden.

2.2 Abfallbehälter  
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

**III. Hinweise**

**1. Gutachten**  
Folgende Gutachten liegendem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baurendung eingesehen werden:  
• Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro W. Geisler, Kaarst 2004)  
• Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur externen Ausgleichsfläche (Büro plan+, Duisburg 2004)  
• Ersickerungsgutachten (Büro Dr. Albrecht, Herne 2002)

**2. Satzungen**  
• Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 28, S. 227)

**3. Bodendenkmäler**  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. (Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW)

**4. Kampfmittel**  
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. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen folgende Maßnahmen zu treffen:  
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 durch den Kampfmittelräumdienst - anzuordnen 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 der Stadt Essen - zu benachrichtigen.

**5. Niederschlagswasserbeseitigung**  
Aufgrund der ungünstigen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung auszuschließen; die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser ist dementsprechend in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

**IV. Städtebauliche Verträge**

Folgende Regelungen bedürfen einer öffentlich-rechtlichen Sicherung:

4.1 Erschließung  
Die Stadt Essen wird nach § 12a BauGB die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen auf die Investoren übertragen. Die Investoren werden sich verpflichten, die notwendigen Erschließungsarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Nach Fertigstellung erfolgt die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt. Die Standorte der festgesetzten Straßenbäume sind mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen und in der Ausführungsplanung zu koordinieren.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen  
Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Verfahrungsgebietes zu treffen. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Investoren zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den im landschaftspflegerischen Belegplan genannten Flächen. Die Maßnahmen werden auf Dauer durch Bausteinfraktionen für diese Flächen gesichert.

4.3 Spielbereiche  
Die Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten sowie die Grundstücksbereitstellung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.4 Grenzbeplantzungen  
Die Investoren verpflichten sich i. R. von städtebaulichen Verträgen zur Realisierung der in Bebauungsplan unter Nr. 1.2.2 festgesetzten Grenzbeplantzungen auf den privaten Gartentflächen (Pflanzabstand) im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme.

**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**

**STADT ESSEN**

**Bauungsplan Nr. 7/04**

**Röckenstraße/Bonnekampstraße**

Maßstab 1:500

Stadtbezirk VI  
Stadtteil Katernberg

Gemarkung Katernberg  
Flur 18

vor 07.04.2004