

Erstausfertigung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von höchstens 69 Metern.
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Natur und Landschaft**
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten und in Essen einheimischen/alleingebürgerten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alleingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
 - In dem Bereich zwischen der Westseite des Gebäudes und der westlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 5 großkronige, standortgerechte und in Essen einheimische/alleingebürgerte Bäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Westseite verteilt zu pflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alleingebürgert sind alle Bäume und Sträucher, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
 - Stützmauern sind mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten und in Essen einheimischen / alleingebürgerten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst klettern, sind Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. In Essen einheimisch/alleingebürgert sind alle Pflanzen, die in der Pflanzenliste des Landschaftsplans Essen enthalten sind.
 - Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt zu pflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein; sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
 - Die Müllkontainerstellfläche an der Südgrenze des Plangebietes ist zu drei Seiten mit immergrünen, geschulten Hecken (z.B. Liguster) als Sichtschutz zu umpflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.
 - Flachdächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4. Immissionsschutz

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit -- gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisssanierung 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.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Krankenhäuser/Pflegeheim	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

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

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

- Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 BauO NRW)**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig. Technische Aufbauten auf den Dächern sind nicht zulässig.
 - Gestaltung von Stützmauern: Stützmauern aus Sichtbeton sind unzulässig.

III. Kennzeichnungen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Kataster über Altstandorte und Altlagerungen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 44/1.01, ehem. Zeche Heinrich Bergbau AG, Schachtanlage Heinrich, erfasst. Die in den Altlastenuntersuchungen vom Ingenieurbüro Kügler (06.12.2000 und 23.01.2001) ermittelten Schadstoffkonzentrationen lassen eine Wohnnutzung ungeschädlich zu. Die Vorgaben des Gutachtens hinsichtlich der Wiederverwertung des Bodens sind zu beachten. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Untere Bodenschutzbehörde) spätestens 1 Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur in Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass der beauftragte Gutachter gegenüber den vor Ort tätigen Fachfirmen weisungsberechtigt ist. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen ist das Umweltamt unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit diesem abzustimmen.

IV. Hinweise

- 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. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).
- Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

 - Schalltechnische Beurteilung (Arno Florke Ingenieurbüro, Haltern, 28.09.2005)
 - Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - nördliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 06.12.2000)
 - Altlastenuntersuchung Langenberger Straße - südliche Hälfte (Ingenieurbüro Kügler, Essen-Kettwig, 23.01.2001)
- Umgang mit Bodendenkmälern**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde), hinzuweisen. Aufgrund der Nähe zu einer historischen Hofanlage ist die Untere Denkmalbehörde 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen schriftlich in Kenntnis zu setzen.
- Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten soll gem. § 51a LWG über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Langenberger Straße ortsnah in die Ruhr eingeleitet werden.
- 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.
- Entsorgung / Verwertung des Bodenaushubs**

Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (z.B. kontaminierten Böden) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsgutachten). Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Altlastzeichens nachzuweisen. Artfremder schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.
- Städtebauliche Verträge**

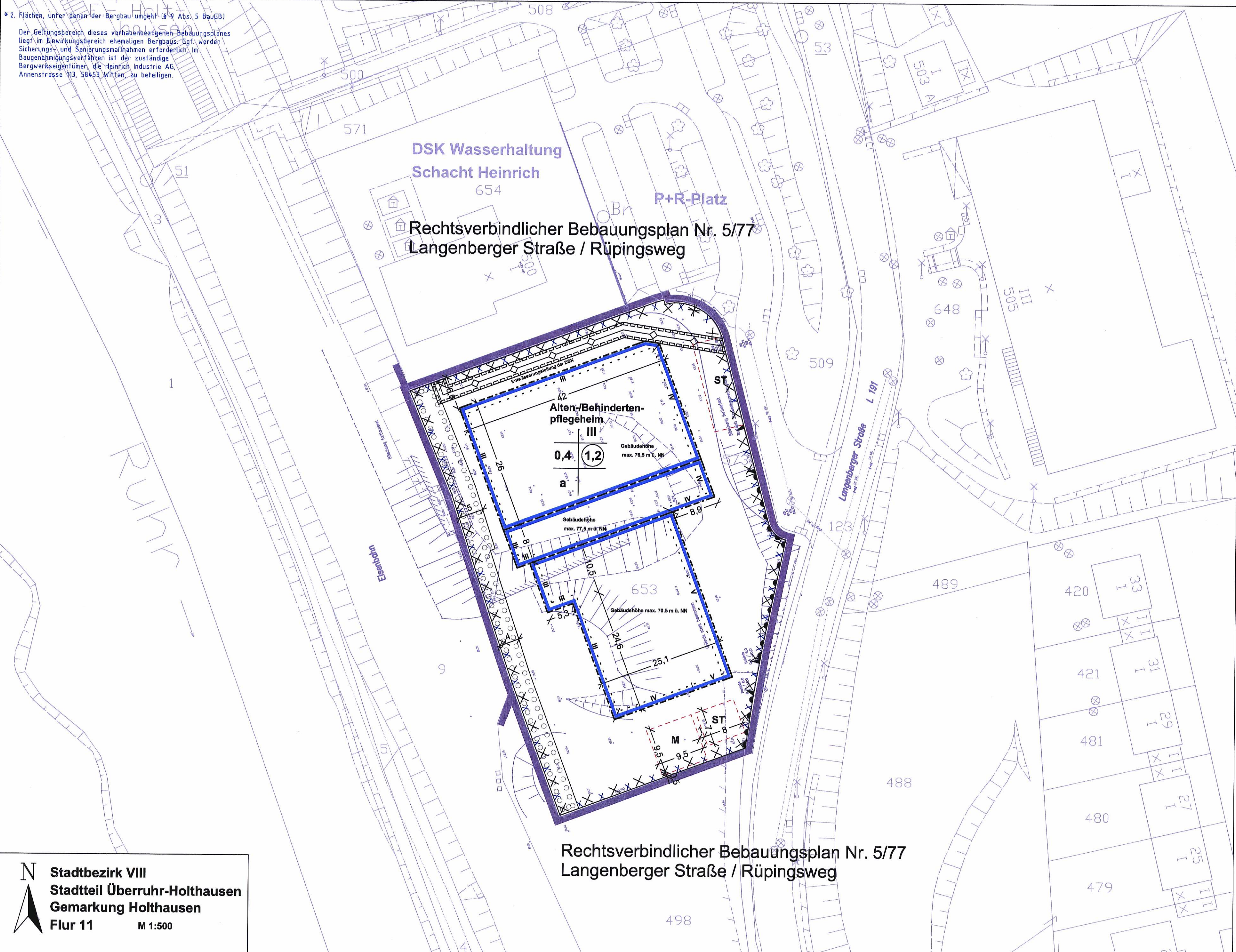
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

 - Durchführungsvertrag
- Angrenzende S-Bahn-Strecke**

Westlich des Bebauungsplangebietes verläuft die S-Bahn-Strecke Essen-Wuppertal der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG behält sich vor, Geschwindigkeit und Anzahl der Züge zu erhöhen. Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Grenzbereich zur Bahnanlage sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die DB Netz AG zu beteiligen.
- Entwässerungsleitung der DSK AG**

Innerhalb des Planbereiches verläuft eine Entwässerungsleitung DN 200 der DSK AG. Sämtliche Maßnahmen innerhalb der festgesetzten, mit einem Leitungsrecht zugunsten der DSK AG zu belastenden Fläche sind mit dem Servicebereich Technik und Logistik der DSK AG abzustimmen.
- Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit 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 Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach sind 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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Sonstige Planzeichen	Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB	Rechtsgrundlagen
Alten-/Behindertenpflegeheim	0,4 Grundflächenzahl 1,2 Geschossflächenzahl Zahl der Vollgeschosse III als Höchstmaß z.B. Gebäudehöhe max. 70,5 m ü. NN Maximale Gebäudehöhe über NN	a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) Baugrenze	- - V - - Gebäudefassaden, an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Einfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ST M Müll-Wertstoffkontainerstellfläche	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Entwässerungsleitung der DSK AG § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche: Leitungsrecht zugunsten der DSK AG § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB	1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung 3. Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1564) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/04

"LANGENBERGER STRASSE - ALTEN-/BEHINDERTEN-PFLEGEHEIM"

Blatt 1

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich Rünen
Geschäftsbereichsvorstand 6 B

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Antstaller

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Entwurfverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2), einem Plan Ansichten zum Vorhaben (Blatt 3) sowie der Begründung.

Essen, den 12.11.2005
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 30.11.2005
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Essen, den 16.12.2005
Der Oberbürgermeister
I.A.
Geschäftsbereichsvorstand 6 B

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 07.12.2005, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Essen, den 03.02.2006
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.01.06 bis 02.02.06 öffentlich ausgestellt.

Essen, den 1.4.2006
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 07.04.2006 veröffentlicht worden.

Essen, den 2.4.2006
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

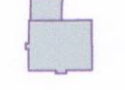
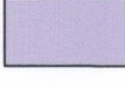
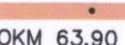
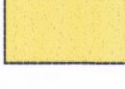
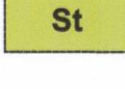


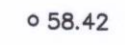
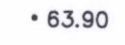

Planverfasser:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annsstraße 75
45130 Essen
Telefon: 0201/86070-0
Telefax: 0201/86070-40
mail@stl-planung.de

Erstausfertigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/04 "Langenberger Straße - Alten-/Behindertenpflegeheim"

Vorhaben- und Erschließungsplan



Legende

-  Vorhandene Bebauung
-  Geplante Bebauung /
-  Geplante Stützmauern mit Höhe Oberkante Mauer
OKM 63.90
-  Grundstückszufahrten / private Erschließung
-  Stellplätze / Betriebshof
-  Sonstige Garten- und Freiflächen
-  Zu pflanzende Bäume gem. textlicher Festsetzung Nr. I 3.1 b) und d)
(Der Standort der Bäume kann von der Darstellung im Plan geringfügig abweichen)
-  58.42 Vorhandenes Geländeniveau
-  63.90 Geplante Geländehöhen
-  Räumlicher Geltungsbereich

Architektur:
 TMK
 Thiede - Messthaler - Klösges
 Architekten BDA
 Kavalleriestraße 8, 40213 Düsseldorf
 www.tmk-architekten.de

Landschaftsplanung:
 FSW Landschaftsarchitekten
 Fenner - Steinhauer - Weisser
 Bergische Landstraße 606, 40629 Düsseldorf
 www.fswla.de

Bebauungsplan:
 atelier stadt & haus
 Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
 mail@stahaus.de
 Annastraße 75
 45130 Essen
 Telefon: 0201/86070-4
 Telefax: 0201/86070-40

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/04 "Langenberger Straße - Alten-/Behindertenpflegeheim".

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

Essen, 18.11.2005
 Der Oberbürgermeister
 i.A.

N
 M 1 : 250

 Abteilungsleiter