



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**
Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen" (N) zulässig.
- 1.2 Stellplätze / Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 1.3 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter" (GM) zulässig.
- 2. Natur und Landschaft**
- 2.1 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 gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.
- 2.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorhandene Hecke ist dauerhaft mit einer Mindestbreite von 50 cm und Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzungen sind entsprechend nachzupflanzen.
- Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

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

- 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)**
- 1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**
Vorgartenflächen sind unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- 1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° - 45° zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachform und Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und Dachneigung zu übernehmen. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand halten.
- 1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.
- ³ Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

*Ergänzung zur Planzeichenerklärung

Die Traufhöhe wird unabhängig von der konkreten Lage etwa der Dachrinne durch den Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand bestimmt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**
Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht" gekennzeichnet. Im gesamten Geltungsbereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass widerrechtlicher Bergbau durch Dritte oder Bergbau vor Anlegung von zeichnerischen Unterlagen im Tages- oder oberflächennahen Bereich stattgefunden hat. Bei der Bebauung können besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

IV. Hinweise

- 1. Kampfmittel**
Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. 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 (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anfordern 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.
- 2. Einleitung von Grundwasser**
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.
- 3. Versickerung von Niederschlagswasser**
Da die Beschaffenheit des Bodens eine vollständige Versickerung nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- 4. Umgang mit Bodendenkmälern**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- 5. Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Baugrundgutachten Wohnbebauung Bernhardstraße / Viehauser Berg in Essen-Fischlaken, Borchert + Lange, 27.04.2005
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, BKR Essen, 2005
- Altlastenuntersuchung, Borchert + Lange, 2005
- 6. Städtebauliche Verträge**
Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:
- Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 7. Baumschutzsatzung**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06. Juli 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)
- 8. Bodenverunreinigungen**
Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen -Abt. Untere Bodenschutzbehörde- unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung / -sanierung sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.
- 9. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**
Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderen Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen. (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.)

Planbearbeitung: BKR Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
Inh. Michael Happe
45239 Essen, Werdener Markt 2
Tel.: 0201491573 Fax.: 0201494117

Planunterlagen: Stand der Planunterlagen: 10.03.2004

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
- Planzeichenerverordnung (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 (BBodSchB) 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

Dipl.-Ing. Michael Happe
Stadtplaner AKNW

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hutmacher
Stadtplaner AKNW

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO</p> <p>Reine Wohngebiete WR</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,6</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II</p> <p>Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: als Höchstmaß FH 149,00 m ü. NN Firsthöhe z.B. TH 143,80 m ü. NN * Traufhöhe z.B. OK GH 142,00 m ü. NN</p> <p>Oberkante Gebäudehöhen baulicher Anlagen z.B. OK GH 142,00 m ü. NN</p>	<p>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig </p> <p>nur Doppelhäuser zulässig </p> <p>Baugrenze </p> <p>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW</p> <p>Satteldach </p> <p>Firststrichtung </p> <p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Private Straßenverkehrsfläche </p> <p>Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün </p> <p>Straßengrenzlinie </p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 u. 7 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen </p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Stellplätze St</p> <p>Garagen Ga</p> <p>Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen N</p> <p>Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter GM</p> <p>Zuordnung der Gemeinschaftsanlage (A)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) </p>	<p>Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten </p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes </p> <p>Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen </p> <p>Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht </p> <p>Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB</p> <p>Landschaftsschutzgebiet </p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Gebäudebestand </p> <p>vorhandene Bäume </p> <p>Flurstücksgrenze </p> <p>Flurgrenze </p> <p>Flurstücksnummer 385</p> <p>vorh. privater Abwasserkanal </p> <p>vorh. Geländehöhe in Meter ü. NN 138,01</p> <p>vorh. Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter ü. NN EPH138,69</p> <p>vorh. Firsthöhe in Meter ü. NN FH145,9</p> <p>vorh. Wandhöhe (Traufe) in Meter ü. NN WH141,9</p>
--	--	---	--	--

STADT ESSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bernhardstraße / Viehauser Berg

Ordnungs-Nr. **13/04**

Blatt **1**

Stadtbezirke **IX**

Stadtteile **Fischlaken**

Gemarkung **Fischlaken**

Flurstücke **465, 466**

Maßstab **1:500**

Blattschema

Für die städtebauliche Planung:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster, sowie die topographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschlusse des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom **28.09.2005**, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom **20.03.2005** bis **28.10.05** öffentlich ausliegen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschlusse des Rates der Stadt vom **22.02.2005**, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom **31.03.05** veröffentlicht worden.

Essen, den **28.09.2005**
Der Oberbürgermeister
IA
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Essen, den **28.09.2005**
Der Oberbürgermeister
IA
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Essen, den **31.10.2005**
Der Oberbürgermeister
IA
Abteilungsleiter

Essen, den **20.03.2005**
Der Oberbürgermeister

Essen, den **03.04.2005**
Der Oberbürgermeister
IA
Abteilungsleiter

Essen, den **26.07.2005**
Der Oberbürgermeister
IA
Abteilungsleiter

