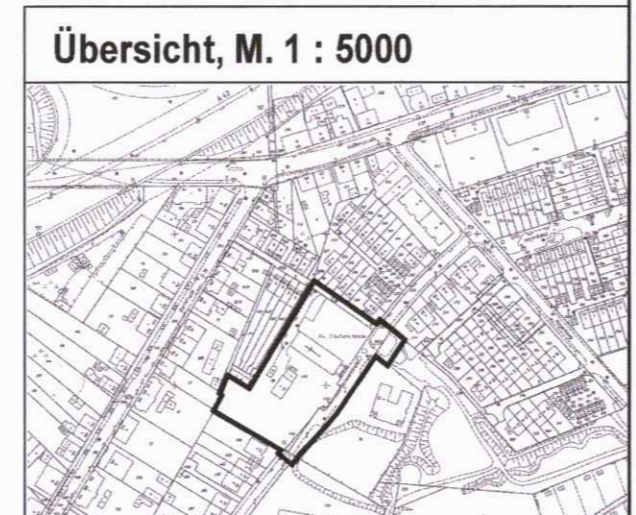
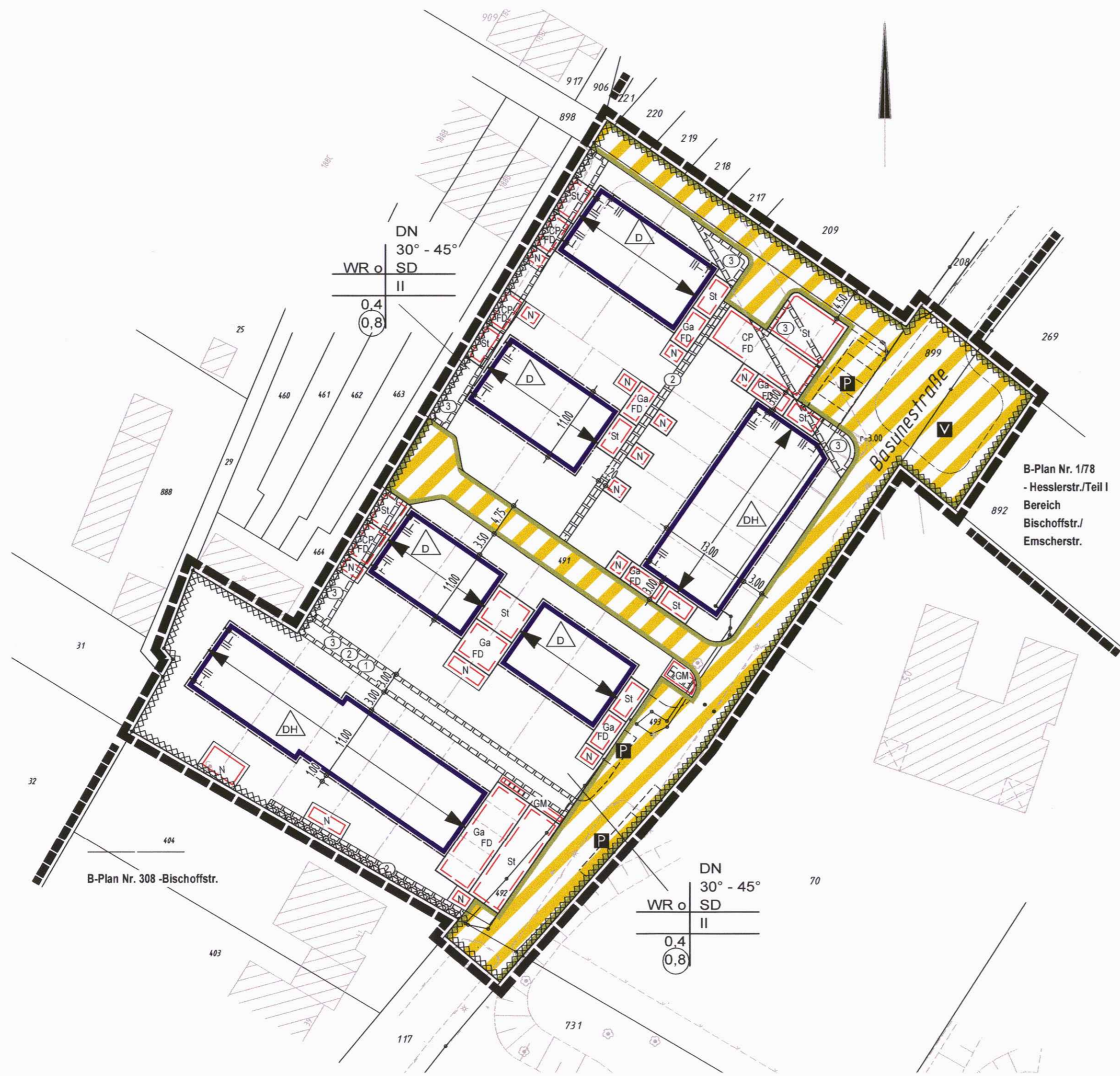


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/05

Erstaussfertigung



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.1 Nebenanlagen (§14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)**
Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für "Nebenanlagen" (N) zulässig. Des Weiteren sind Nebenanlagen nur mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.
- 1.2 Garagen Carports und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf denen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für „Garagen“ (Ga) , „Carports“ (CP) und „Stellplätze“ (St) zulässig.
GA = zulässig Stellplatz oder Carport oder Garage
CP = zulässig Stellplatz oder Carport
St = zulässig Stellplatz
- 1.3 Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GM) sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen 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 0,5 nicht überschritten werden.
- 2.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
Begrünung von Garagen und Carports
Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.
- Anpflanzungen von Straßenbäumen**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Basunestraße) sind mindestens 4 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbäume müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

3. 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 Symbol (Pfeil mit römischer Zahl) gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung 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 Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. db(A)
III 35 db(A)

Im Lärmpegelbereich III 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 lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

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

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)

- 1.1 Gestalterische Festsetzungen nach (§86 BauO NRW)**
- 1.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Als Dachform für Hauptbaukörper wird das Satteldach festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Flachdach auszuführen. Die Dachneigungen für geneigte Dächer werden auf 30° - 45° festgesetzt. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten dürfen 50 % der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand rund 1,25m Abstand halten.
- 1.1.2 Einfriedungen (§86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur Hecken zulässig. Diese Hecken sind bestandserhaltend zu pflegen. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen ausgenommen.

III. Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

- 1 Flächen unter denen der Bergbau umgeht**
Unter dem gesamten Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Das gesamte Plangebiet wird aus diesem Grunde als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht“ gemäß §9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch gekennzeichnet.
- Im Baugenehmigungsverfahren muss hinsichtlich dieses Sachverhaltes eine bergschadenrechtliche Standsicherheitsuntersuchung durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Untersuchung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

IV. Hinweise

- 1 Städtebauliche Verträge**
Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
Verpflichtungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- 2 Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
Hydrogeologisches Gutachten, Büro Borchert + Lange, Juni 2006
Landschaftspflegischer Begleitplan, Büro Bolle und Partner, 25.10.2006
Gutachten Geräuschmissionen und -emissionen durch Straßenverkehr, TÜV Nord vom 13.09.2006
Machbarkeitsstudie/Planung Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro M. Kaiser vom 15.06.2005
- 3 Städtische Satzungen**
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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).
- 4 Umgang mit Bodendenkmälern**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfund-/denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalsbehörde) anzuzeigen.
- 5 Umgang mit Niederschlagswasser**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die vollständige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Baugrundgutachten, Verf.: Borchert + Lange, 2006). Das gesammelte Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- 6 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.
- 7 Altlastenverdachtsflächen/ Umgang mit anfallendem Bodenaushub**
Beim Auffinden von Bodenunreinigungen (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. Der Beginn der Baumaßnahmen ist dem Umweltamt der Stadt Essen (Abt. Untere Bodenschutzbehörde (59-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.
- 8 Umgang mit dem Oberboden**
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).
- 9 Kampfmittel**
Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist dennoch 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 Ordnungsamts (Tel.: 0201/ 88-32125 oder 88-32126) 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 - anzufragen über das Ordnungsamts - zu überprüfen. Sämtliche Schrarbeiten 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 Ordnungsamts - zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§2 bis 11 BauNVO</p> <p>Reine Wohngebiete WR</p> <p>Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschossflächenzahl 0,8 Grundflächenzahl 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze — offene Bauweise o Doppelhäuser △ Doppelhäuser und Hausgruppen △DH</p>	<p>Gestalterische Festsetzungen §9 (4) BauGB i.V.m. §86 BauNVO</p> <p>Satteldach SD Flachdach FD Firstrichtung ↔ Dachneigung DN</p> <p>Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung — Öffentliche Parkfläche P Verkehrsberuhigter Bereich V</p>	<p>Sonstige Planzeichen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Erschließungsträger ① Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger ② Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Entwässerung Essen (EEG) ③</p> <p>§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Stellplätze St Garagen Ga Carports Cp</p>	<p>Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen N Gemeinschaftsstellplatz für Müllbehälter GM</p> <p>§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen III-4</p> <p>§9 Abs. 5 BauGB</p> <p>Fläche, unter der der Bergbau umgeht —</p> <p>§9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans —</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Gebäudebestand ▨ vorhandene Bäume ○ Flurstücksgrenze — geplante Flurstücksgrenze --- Flurstücksnummer 499</p>
--	--	---	---	---

STADT ESSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/05

Basunestraße / ehem. Trinitatiskirche

überarbeitete Fassung

Ordnungs-Nr. **3 / 05**

Blatt **1**

Stadtbezirk **V**

Stadtteil **Altenessen-Nord**

Gemarkung **Altenessen**

Flur **6**

Maßstab **1:500**

Planbearbeitung: **EVONIK INDUSTRIES**

Evonik Wohnen GmbH
Niederlassung Westfalen
Kronprinzenstr. 53-57
44135 Dortmund
Tel.: 0231/5492-0 Fax 0231/5492-293

Planunterlagen: Stand der Planunterlagen 09/2007

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
- 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 NRW S. 928) 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 Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Geschäftsbereich Planen

Amr für Stadtplanung und Bauordnung

Evonik Wohnen GmbH
Niederlassung Westfalen
Kronprinzenstr. 53-57
44135 Dortmund
F: 02 31 / 54 92-0

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen- schaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

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

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.11.07 durch den der Plan- in der überarbeiteten Fassung- als Satzung beschlossen worden ist.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungs- planes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 11.11.08 veröffentlicht worden.

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern, dem Text und 1 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Geschäftsbereichsvorstand GB

Amtsleiter

Der Oberbürgermeister i.A.

Abteilungsleiter

Essen, den 200
Der Oberbürgermeister
i.V.

- siehe alte Fassung -

Geschäftsbereichsvorstand GB

Essen, den 200
Der Oberbürgermeister
i.A.

- siehe alte Fassung -

Abteilungsleiter

Essen, den 11.11.08
Der Oberbürgermeister

Essen, den 11.11.08
Der Oberbürgermeister
i.A.

TYP 2



Eingangsansicht

Gartenansicht

Ansichten ohne Rechtscharakter

TYP 1



Eingangsansicht

Gartenansicht

Giebelansicht



Lageplan M. 1 : 500

<p>STADT ESSEN</p> <p>Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/05</p> <p>Basunestrasse / ehem. Trinitatiskirche</p> <p>überarbeitete Fassung</p>		<p>Ordnungs-Nr.</p> <p style="text-align: center;"><u>3 / 05</u></p>
		<p>Blatt</p> <p style="text-align: center;">2</p>

Stadtbezirk V
 Stadtteil Altenessen-Nord
 Gemarkung Altenessen
 Flur 6
 Maßstab 1:500

Stand 09/2007



Evonik Wohnen GmbH
 Niederlassung Westfalen
 Kronprinzenstr. 53-57
 44135 Dortmund
 Tel.: 0231/5492-0 Fax 0231/5492-293

Dieses Blatt ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03/05 (überarbeitete Fassung). Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Aussagen zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.