



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)  
 In dem Reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**2. Nebenanlagen (§14 Abs.1 S.3 BauNVO)**  
 Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

**3. Stellplätze, Carports, Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

**4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
 Begrünung von Garagen- und Carportdächern  
 Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**06.05 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
 Heckenpflanzung im Übergang der Landschaft zur Siedlung \*ausschließlich  
 In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mindestens 4 m breite, freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzband von 1,5 m x 1,5 m mindestens pro 200 m<sup>2</sup> anzuflanzen; dabei ist mindestens ein Baum/2 Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens der Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen; zur Pflege können 50 % der Sträucher alle 10 Jahre, die übrigen 50 % jeweils 3 Jahre später auf den Stock gesetzt werden. Baum- und Sträucherarten der potenziellen natürlichen Vegetation können der Pflanzliste des Landschaftsplans Essen entnommen werden. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Zäune und sonstige Einfriedungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

**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 unversegt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrwegen zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

**1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)**  
 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen

- Dachform
- Art und Farbgebung der Dachdeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

auszuführen.  
 Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhöflich zulässig.

**III. Hinweise**

**1. Relevante Unterlagen**  
 Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

**2. Baumschutz**  
 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 20, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 319).

**3. Umgang mit Bodendenkmälern**  
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodendenkmale / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

**4. Umgang mit Niederschlagswasser**  
 Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

**5. Einleitung von Grundwasser**  
 Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

**6. Altlastenverdachtsfläche**  
 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellte Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altstandorte der Stadt Essen unter der Ordnungsnummer 6.733 "geringmächtige Anschüttung KITA Garnbleiche" erfasst.  
 Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

**7. Umgang mit anfallendem Bodenaushub**  
 Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit den genannten Behörden abzustimmen.  
 Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.  
 Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

**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 einzulassen. Eine Durchmischung mit anderem 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.

**9. Kampfmittel**  
 Die Luftbelastung war negativ. Kampfmittelreste 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.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b>          (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>WR Reine Wohngebiete</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b>          (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß          0,4 Grundflächenzahl (GRZ)          II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>          (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</p> <p>△ nur Doppelhäuser zulässig          --- Baugrenze</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>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)</p> <p>Ga Garagen          St Stellplätze          Ca Carports          N Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen</p> <p>Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)</p> <p><b>Festsetzungen nach §9(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW</b></p> <p>SD Satteldach          ←→ Firstrichtung</p> <p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>Vorgeschlagene Grundstücksgrenze          Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen</p>	<p>Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen "Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung" in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom August 2009</p> <p><b>STADT ESSEN</b></p> <p><b>Bebauungsplan</b>  <b>Garnbleiche /</b>  <b>Portendieckstraße</b></p> <p>vom 10.02.2011</p> <p>Stadtbezirk VI          Stadtteil Schonnebeck          Gemarkung Schonnebeck          Flur 21          Maßstab 1:500</p> <p>Ordnungs-Nr. <b>15/08</b>          Blatt</p>
--	--	--	---	---

Für die städtebauliche Planung: **Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauordnung** (Amt für Stadtplanung und Bauordnung)

Die Übertragung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte sowie die kartographische Darstellung werden als richtig genehmigt. Essen, den 08.03.2010 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 28.03.2010 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck als Satzung veröffentlicht worden ist. Essen, den 07.04.2010 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 04.02.2010 bis 05.02.2010 öffentlich ausgestellt. Essen, den 07.05.2010 Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.01.2011 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 21.02.2011 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht worden. Essen, den 08.02.2011 Der Oberbürgermeister

Ausfertigung: Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 26.01.2011 den Bebauungsplan Nr. 15/08 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut inhaltlich der Satzung, den oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung der Satzung der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 08.02.2011 Der Oberbürgermeister

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung GI-3/2