Erstausfertigung

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 ~~mit einer maximalen Grundfläche von 7,50 qm und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m~~ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ~~und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig~~ 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, Garagen (§12 Abs.6 BauNVO) * Carports,

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
* ~~Die Flachdächer~~ von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
* Dächer

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 unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwege 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 Fahrrechten 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 Dacheindeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

auszuführen.
~~Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen~~
- Dachform
- Art und Farbgebung der Dacheindeckung
- Dachneigung
- Oberflächenstruktur
- Farbgebung der Außenwände

~~zu übernehmen.~~
Satteldächer sind nur symmetrisch und gleichhüftig zulässig.

1.3 Dachaufbauten (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

Dachaufbauten sind an den Westfassaden unzulässig.

1.4 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe an den der Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. ~~Von diesen Festsetzungen ist der Sichtschutz zwischen Terrassen ausgenommen.~~

III. Hinweise

1. Baumschutz

Satzung zum Schutze 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).

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §§15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

3. 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.

4. Einleitung von Grundwasser

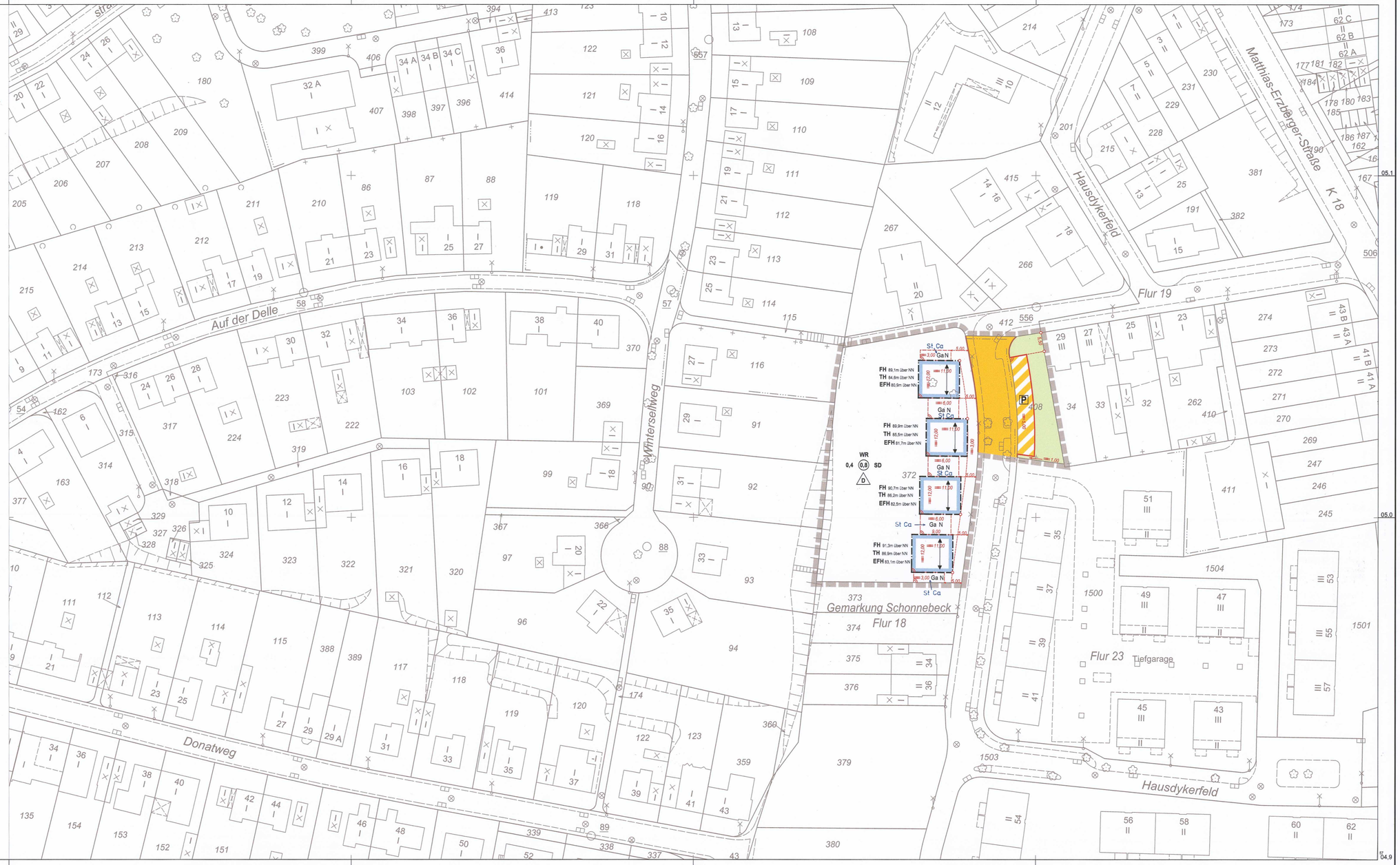
Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß §7 Abs.5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

5. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

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.

6. Kampfmittel

Kampfmittelbefunde sind 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

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

TH 84,6m über NN — Traufhöhe als Höchstmaß

FH 89,1m über NN — Firsthöhe als Höchstmaß

EFH 80,8m über NN — Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

D — nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen

Sonstige Festsetzungen

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

Ga — Garagen
St — Stellplätze
N — Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen
Ca — Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Festsetzungen nach §9(4) BauGB i.V.m. §86 BauO NRW

SD — Satteldach

Firstrichtung

Sonstige Signaturen

Messungslinie

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.

Bestandsangaben vom September 2008

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
- Landschaftsgesetz (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 (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

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Hausdykerfeld

Ordnungs-Nr.
17/08
Blatt

Stadtbezirk	VI
Stadtteil	Schonnebeck
Gemarkung	Schonnebeck
Flur	18,19
Maßstab	1:500

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

Essen, den 16.06. 2009
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Geschäftsbereichsvorstand 6B — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 15.06. 2009
Der Oberbürgermeister
I.A.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster Amts- / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 11.06.2009 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegen werden soll.
Essen, den 23.06. 2009
Der Oberbürgermeister
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 28.07.2009 bis 28.09.2009 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 22.09. 2009
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 16.03.2010 durch den der Plan einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 14.4. 2010
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.04.2010 veröffentlicht worden.
Essen, den 20.04. 2010
Der Oberbürgermeister
I.A.

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