



**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. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.  
Die hierfür vorgesehene Grundfläche von 2,50 qm und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 3. Stellplätze/Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)** \* Carports  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**  
Begrünung von Garagen- und Carportsflächen  
\* Die Flächenhöhe von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 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)  
Vorgärten sind unverfestigt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Flächen in WR 1 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.  
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.  
\* Wird ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen  
- Dachform  
- Art und Farbgebung der Dachdeckung  
- Dachneigung  
- Oberflächenstruktur  
- Farbgebung der Außenwände zu übernehmen.  
\* Satteldächer sind nur asymmetrisch und gleichhöflich zulässig.
- 1.3 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. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen**  
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:  
- Bergschadenrechtliche Gefahrenanalyse  
- Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau -  
- Igb-ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik, Bochum, April 2009  
Die Gutachten sowie 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.  
\* Boden- und Versickerungsuntersuchung, Umweltamt Stadt Essen, Januar 2010
- 2. Baumschutz**  
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. 316).
- 3. 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.
- 4. Umgang mit Niederschlagswasser**  
im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes  
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. der Häuser parallel zu der Straße Hinseler Hof und des nördlich verlaufenden Stichweges
- 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. 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.
- 7. 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.  
Die Überprüfung des Verdichtungsdruckes des Bombenbindgases ist erforderlich. Die Überprüfung ist mit dem Ordnungsamt - Gefahrenabwehr - bzw. mit dem Kampfmittelbesichtigungsdienst - Bezirksregierung Düsseldorf - abzustimmen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO)	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> als Höchstmaß	<b>Verkehrsrflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	<b>Grünflächen</b> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b> des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
WR 1-2 Reine Wohngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)	II	Straßenbegrenzungslinie	Private Grünflächen	Aufgehobene Festsetzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)	Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	E nur Einzelhäuser zulässig	V Verkehrsberuhigter Bereich	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Stellplätze Garagen Carports Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Geräteschuppen	<b>Sonstige Signaturen</b>
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig			Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	Messungslinie Verdacht auf Bombenbindgänger
	Baugrenze				

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
**Hinseler Hof**

Bestandsangaben vom Januar 2009

**Rechtsgrundlagen:**  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung  
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung  
- Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 538) in der derzeit gültigen Fassung  
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 286) in der derzeit gültigen Fassung  
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1988 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1150) in der derzeit gültigen Fassung  
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung  
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung  
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1990 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Ordnungs-Nr. **4/09**  
Blatt

Stadtbezirk VIII  
Stadtteil Übrühr-Holthausen  
Gemarkung Holthausen  
Flur 13  
Maßstab 1:500

Für die städtebauliche Planung:  
Geschäftsbereich Plänen und Bauordnung | Amt für Stadtplanung und Bauordnung  
Geschäftsbereichsverst. | Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.  
Essen, den 28.05.2009  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster  
Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 23.06.2009, durch den der Plan nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgeteilt werden soll.  
Essen, den 29.05.2009  
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23.06.2009 die öffentliche Auslegung durchlaufen.  
Essen, den 17.09.2009  
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Essen vom 23.06.2009, durch den der Plan einschließlich der dabei eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.  
Essen, den 14.06.2009  
Der Oberbürgermeister

Die Begründung des Satzungsbeschlusses sowie die Begründung der Auslegung des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht worden.  
Essen, den 20.04.2009  
Der Oberbürgermeister

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

Essex, den 28.05.2009  
Der Oberbürgermeister  
Abteilungsleiter

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-2