



- ### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem reinen Wohngebiet - Einzel- und Doppelhäuser - sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen ausschließlich auf den entsprechend festgesetzten Flächen und in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO).
 - Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
 - Nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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.
 - Flechtdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderliche haustechnische Einrichtungen oder als Dachterrasse genutzt werden.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit 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.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastverachtsfläche Nr. 1.1011, für die gutachtliche Untersuchungen durchgeführt wurden. Zur Sicherstellung der Sanierung von belasteten Böden im Rahmen künftiger Baumaßnahmen wird die betroffene Teilfläche entsprechend gekennzeichnet.

- ### III. Hinweise
- Planunterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen, DIN-Normen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutsches Landhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zl. 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
 - Gutachten
 - Geotechnischer Bericht / Orientierende Bodenuntersuchung, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
 - Eingrenzende Bodenuntersuchungen, ConTerra Geotechnische Gesellschaft mbH, 48268 Greven, März 2009
 - Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner+Partner Ingenieure, 27.01.2011
 - Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die „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)“.

- Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Essen, Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege anzumelden.
- Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über Altstandorte und Altlastlagen der Stadt Essen unter der Katastralsnummer 1.1011 erfasst. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. Bodenaustausch-/auftrag, gutachtliche Begleitung) zum Umgang mit den vorhandenen Altlasten zu rechnen.
- Kampfmittel

Aufgrund evtl. vorhandener Kampfmittel ist eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Aufschüttungen sind auf das Geländeaußen vor 1945 abzuschieben. Bei Ausschubarbeiten mit Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um jeweils 0,5 m mit Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen in Farbe, Homogenität u.ä. empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründung etc.) ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

Koordinatenverzeichnis Netz 77

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
①	2571305.53	5702619.31
②	2571370.10	5702629.83

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Sonstige Festsetzungen
WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Offentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtbereich	Grünflächen Private Grünflächen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu Baublöcken
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
①, ② Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze		

Umgrenzung Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa Tiefgaragen

Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Signaturen

Messungslinie

<p>Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich und Planung</p> <p>Essen, den 14.03.2011 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 12.04.2011 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses § 9 Abs. 2 des Bauvertrages in der Zeit vom 02.05.2011 bis 03.06.2011 öffentlich.</p> <p>Essen, den 06.06.2011 Der Oberbürgermeister</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Bauvertrages am 28.09.2011 den Bebauungsplan Nr. 10/10 einschließlich der neu eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Essen, den 10.10.2011 Der Oberbürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 den Bebauungsplan Nr. 10/10 einschließlich der neu eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem in dem genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntVO veröffentlicht worden ist.</p> <p>Essen, den 10.10.2011 Der Oberbürgermeister</p>		<p>Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Bauvertrages öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht worden.</p> <p>Essen, den 10.10.2011 Der Oberbürgermeister</p>	

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.08.1984) 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 Oktober 2010

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Franziskanerstraße / Eickenscheidter Fuhr

vom 08.10.2011

Stadtbezirk I
Stadtteil Südostviertel
Maßstab 1:500

Ordnungs-Nr. **10/10**

Blatt

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5