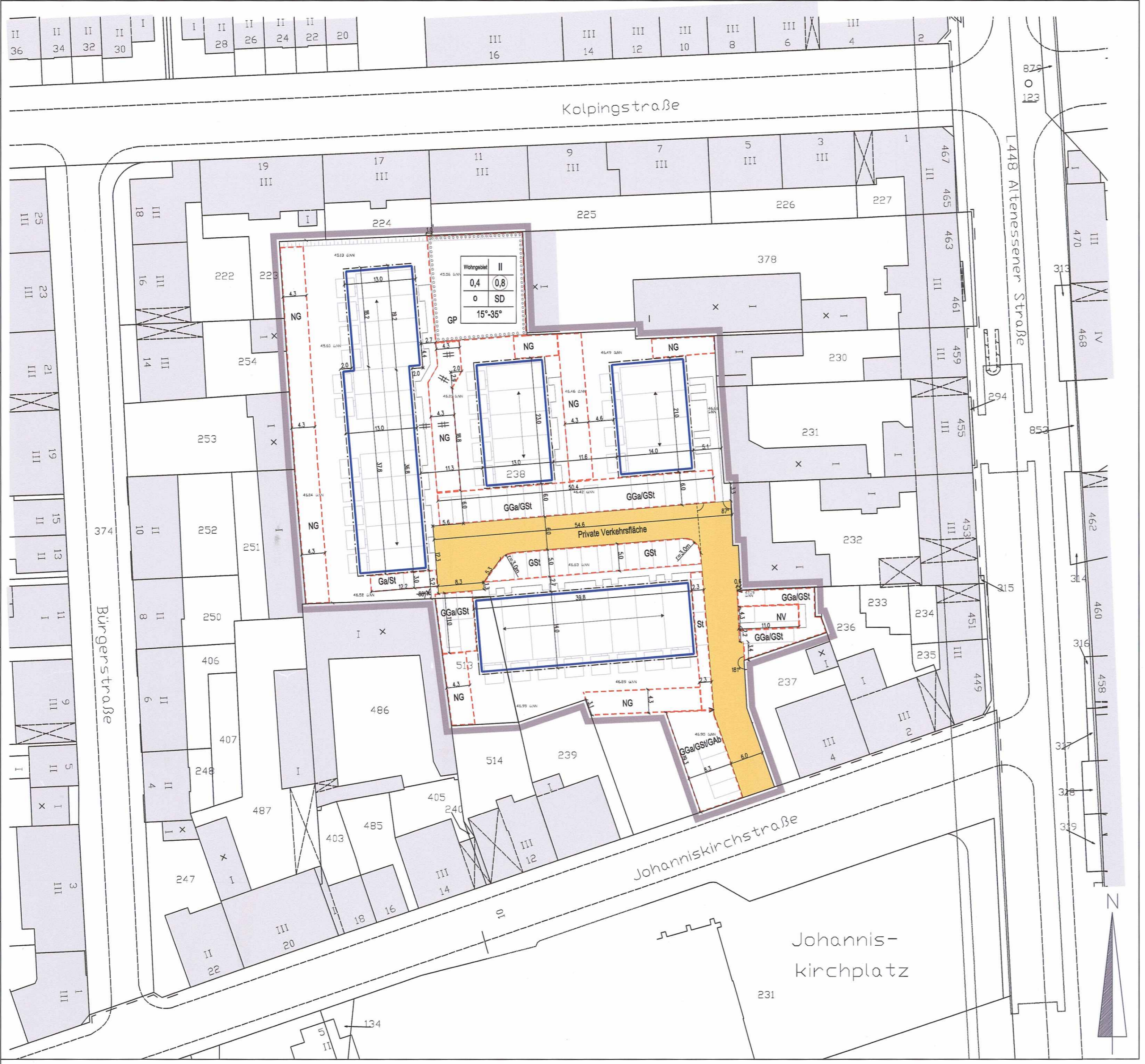


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4/10 "JOHANNISKIRCHSTRASSE" PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

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

Private Verkehrsfläche (Privatstraße)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Zweckbestimmung:

Ga Garagen
St Stellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Stellplätze
GAB Gemeinschaftsanlage zur Herstellung einer Abfallsammelstelle
GP Gemeinschaftsanlage zur Herstellung eines Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spielanlagen für die künftigen Bewohner des Gebietes
NG Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Gartenschuppen und Kellerräumen gemäß technischer Festsetzung Ziffer 5.1.1
NV Nebenanlage zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gemäß technischer Festsetzung 3.2.1

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 36 BauNRO

Finstrichung des Hauptbaukörpers
SD Satteldach
15°-35° Dachneigung

Angaben zum Bestand:

Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer und der Geschossezahl
Bestandshöhen

Hinweise zur Planung des Vorhabensträgers:

Bebauung (Hausgruppen)
Zuwegungen zu den Hausgruppen
Böschung

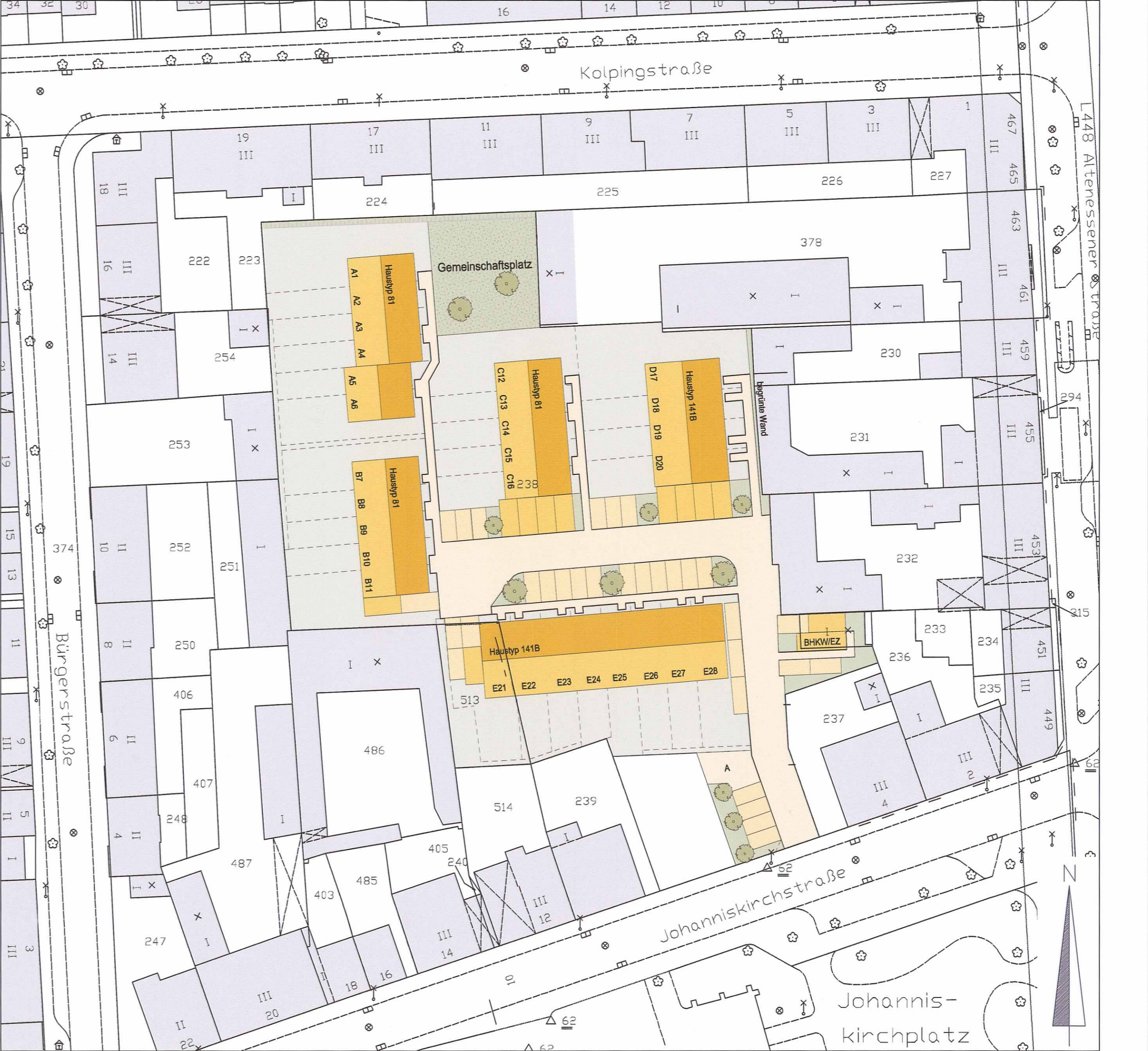
Füllechema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Wohngebiet**
Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zugelassen werden.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,00 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassenstufenwände um bis zu 3,00 m überschritten werden.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**
- 3.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Gartenschuppen und Kellerräume) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NG" gekennzeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche der einzelnen Nebenanlage ist dabei auf max. 7,5 qm, die max. zulässige Firsthöhe auf 2,50 m beschränkt.
- 3.2 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 2 BauNVO)**
Anlagen und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Kabelverteilschranken, Blockheizkraftwerke) sind in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NV" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 5 BauNVO)**
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen "Garagen (Ga)" und "Stellplätze (St)" zulässig.
- 3.4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO)**
- 3.4.1 Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsplatz (GP)**
Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Zusatz "GP" gekennzeichneten Fläche ist die Herstellung eines begrünnten Gemeinschaftsplatzes mit Freizeit- und Spielanlagen für die künftigen Bewohner des Gebietes zulässig.
- 3.4.2 Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen (Gga) und Gemeinschaftsstellplätze (Gst) sowie Abfallsammelanlagen (GAB)**
Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind nur innerhalb der mit "Gga/Gst" gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten und dem Zusatz "GAB" gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen ist die Errichtung einer zentralen Abfallsammelstelle zulässig.
- 3.4.3 Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen**
Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind dem Wohngebiet zugeordnet.
- 4 Anpflanzen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 4.1 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen**
Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgaragen" und "Gemeinschaftsstellplätze" sind insgesamt 9 mittelgroße Laubbäume (z.B. Carpinus betulus (Hainbuche), in der Mindestqualität Hochstamm, 20x, 44-68 cm-StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Pflanzqualität vorzunehmen. Die Bodenfläche ist mit Rasen einzuzäun oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsplatz"**
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung GP sind mindestens zwei mittelgroße Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 20x, 44-68 cm-StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen, die nicht für Freizeit- und Spielanlagen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen einzuzäun oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- 4.3 Garagenbegrünung**
Mindestens 20% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist unverzüglich anzupflanzen und mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratstärke mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.
- II LANDESSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 26 BauO NRW**
- 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 HfBO)**
- 5.1.1 Dachform und Dachneigung**
Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer zulässig.
- 5.1.2 Begrünung der Grundstücksflächen**
Vorgartenflächen sind unverzüglich anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den privaten Wohnstraßen/Wohnwegen und der vorderen Baulinie in der kompletten Breite des Grundstücks). Davon aufgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.1.3 Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter (Abfallsammelplätze)**
Die zulässigen Standflächen für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.
- III HINWEISE**
- 1 Städtebauliche Verträge**
Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird der Vorhabensträger mit der Stadt Essen einen Durchführungsvertrag schließen.
- 2 Gutachten**
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Baubehörde eingesehen werden:
Altlastengutachten, Dipl.-Ing. J.U. Kügler Essen, August 2001.
Gutachten Geräuschmissionen durch Gewerbebetriebe, RWTVÜ Antepan Technik Essen GmbH, Januar 2002.
Ergänzende Altlastenuntersuchung, Geotechnik Mainz, Dezember 2009.
Bodenuntersuchungen, Umweltgeologisches Sachverständigenbüro, Februar 2010.
Gutachten Geräuschmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe, TDV Nord Systems, Essen, 2010
- 3 Städtische Satzungen**
Für das Plangebiet 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 06.10.2009 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).
Für Spielflächen, die bei der Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen für Kleinkinder" vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 3807).
- 4 Altlastenverdachtsflächen**
Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchbelastungen) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenfalls 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 (99-1), Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen) spätestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.
- 5 Kampfmittel**
Mit Schreiben vom 11. Juni 2010 hat das Ordnungsamt Essen, Gefahrenabwehr und Gewerbeangelegenheiten, darauf hingewiesen, dass eine Luftbildauswertung des Plangebietes hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit nicht möglich war und daher die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel.: 0201/ 88-32125) zu benachrichtigen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallsonden zu versetzen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferngesteuerten Sonden durch den Kampfmittelräumdienst anzufordern über das Ordnungsamt zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im geringeren Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.
- 6 Umgang mit Bodendenkmälern**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodendenkmälern entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- 7 Umgang mit Niederschlagswasser**
Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN



Planlegende

Wohngebäude	EZ Elektrozentrale	A Abfallsammelplatz
Garage	BHKW Blockheizkraftwerk	Grundstücksfläche
Stellplatz	Erschließung	Gemeinschaftsplatz

STADT ESSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Johanniskirchstrasse"

Ordnungs-Nr. **4/10**

Blatt **1**

vom **10.04.2011**

Stadtbezirk **V**
Stadtteil **Altenessen - Nord**
Gemarkung **Altenessen**
Flur **11**
Maßstab **1:500**

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baubauordnungsverordnung (BauBO) vom 22.07.1990 (BGBl. I S. 125) in der derzeit gültigen Fassung
- Flächennutzungsplanung (FlächNutz) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 64) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 298) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) vom 29.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.09.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 988) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodVerf) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1954) in der derzeit gültigen Fassung

For site plan approval: [Signatures and stamps of officials]

Die Übermittlung der Bestandsdaten mit dem Lage-geschäftsplan sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Blankenheim, den 15.08.2010

Dieser Planentwurf geht zum Bescheid des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung in der Zeit vom 2. bis 10. August 2010 in der Öffentlichkeit aus.
Essen, den 02.08.2010
iv. Höhe

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.03.11 den Bebauungsplan Nr. 4/10 als Bebauungsplan beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung mit dem oben genannten Bescheid beschlossen wurde.
Essen, den 23.03.2011
Der Oberbürgermeister

Die Realisierung des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind im Bescheid vom 10.04.2011 festzusetzen.
Essen, den 10.04.2011
Der Oberbürgermeister

Die genehmigte Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beiliegend.
Essen, den 19.04.2011
Der Oberbürgermeister