

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)
 Im Reinen Wohngebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner
 des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für sportliche Zwecke
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der
 überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, überdachte
 Stellplätze und Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 In der privaten Grünfläche und in der Gemeinbedarfsfläche sind innerhalb der mit Leitungsrechten
 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belasteten Fläche die Errichtung von Anlagen und Bauwerken
 aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnenden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

3. Natur und Landschaft
3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 3.1.1 Die Flachdächer der Hauptbaukörper 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 erforderliche haustechnische Einrichtungen oder die
 Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Insgesamt mindestens 50 % aller Dachflächenbereiche sind zu
 begrünen.
 3.1.2 Die Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die
 Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu
 erhalten.
 3.1.3 Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens
 mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzhöhe von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die
 Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbäume 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.
 3.1.4 Die 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.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)
1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
 1.1.1 Vorgartenflächen sind unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen
 sind die notwendigen Zugewegungen sowie Stellplätze und deren Zufahrten.
 Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie oder den Flächen, die mit Geh- und
 Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraße) belastet sind, und der vorderen Baulinie in der
 kompletten Breite des Grundstücks.
 1.1.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 1.2.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Art und Farbgebung der
 Dachendeckung sowie mit gleicher Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.
 Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so ist dessen Art und Farbgebung der Dachendeckung sowie
 die gleiche Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände zu übernehmen.
 1.2.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen
 einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 1 m überschritten werden. Die
 erforderlichen haustechnischen Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten sind in einem Mindestabstand
 von 2 m von der Dachvorderkante zu errichten.

1.3 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 1.3.1 Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder private Belastungsfläche angrenzen, sind
 nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer
 bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche bzw. Belastungsfläche abgewandten Seite zulässig.
 Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Anforderungen der Leitungsträger gemäß I Nr. 2 und III Nr. 1 zu
 beachten.
 1.3.2 Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in
 Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4 m
 zulässig.

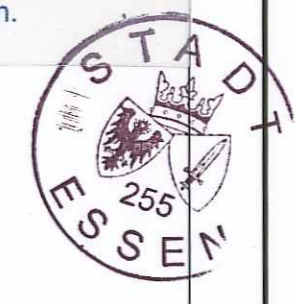
1.4 Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 1.4.1 Stützmauern sind im Grundsatz nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.
 1.4.2 Sind Geländeunterschiede größer als 1 m auszugleichen, sind Stützmauern nur als Gabionen, als
 Gabionen in Kombination mit Böschungen oder nur als Böschungen zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Gasfernleitungen der Open Grid Europe GmbH Nr. 12 und Nr. 13/4
 Innerhalb der Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrassen sind folgende Auflagen zu beachten:
 - Die Errichtung von Bauwerken aller Art ist nicht erlaubt.
 - Mauern, Zäune sowie deren Fundamente dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem
 Versorgungsträger errichtet werden.
 - Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m beiderseits der
 Leitungstrasse angepflanzt werden. Anzustreben ist ein größerer Pflanzabstand.
 - Die Zugänglichkeit der Leitung und deren Kontrolleinrichtungen muss jederzeit gewährleistet sein.
 Zugangs- und Zufahrtswege müssen erhalten bleiben.
 - Im Endausbau der Verkehrsfläche ist eine Rohrscheitel-Überdeckung von mindestens 1 m bis
 höchstens 2 m zu gewährleisten.
 Die „Anweisungen zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Leitungen“ PLEdoc GmbH sind zu
 beachten.

IV. Hinweise

- 1. Städtebauliche Verträge**
 Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
 - Städtebaulicher Vertrag
- 2. Gutachten**
 Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
 - Baugrunduntersuchung Wohnbebauung Dachsfeld 40 - 46 in 45357 Essen, Strobel + Kalder, Krefeld,
 Dezember 2011
 - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG,
 Vorhaben: Bebauungsplan Dachsfeld, Umweltbüro essen, Februar 2012
 - Verschattungsstudie Bebauungsplanverfahren „Dachsfeld“, KNIR+PITTING Architekten Ingenieure,
 Essen, Februar 2012
 - Geplante Wohnbebauung Dachsfeld 40-46, Dachsfeld in Essen, Erläuterungsbericht zur
 Erschließungsmaßnahme, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, April 2012
- 3. Relevante Unterlagen**
 Die unter 2. aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien,
 Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B.
 TA Lärm, DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung,
 Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der
 Dienststunden eingesehen werden.
- 3.4. Baumschutz**
 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 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).
- 4. Spielplätze**
 Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die
 Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von
 Spielflächen 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. 380).
- 5. Umgang mit Oberboden**
 Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen,
 nach benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als
 Zwischenbegrünung einzusäen. 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.
- 6.7. Umgang mit Bodendenkmälern**
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese
 sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
- 7.6. Umgang mit Niederschlagswasser**
 Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das
 Niederschlagswasser der privaten Erschließungsflächen, Stellplätze und Dachflächen in die Kanalisation
 einzuleiten. Eine gezielte Versickerung ist auszuschließen.
- 8.9. Baugrund / Gebäudeabdichtungen**
 Infolge von Niederschlägen kann es zur Aufweichung der schluffigen Böden kommen, so dass unter
 Fundamenten ein Bodensenkungsrisiko Magertboden erforderlich wird. Die Tiefe des erforderlichen
 Bodenaustauschs sollte in der Örtlichkeit durch einen Fachgutachter festgelegt werden.
 Kellergeschosse sollten gegen aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195-6 abgedichtet werden. Bei
 Anordnung einer Dränung nach DIN 4095 gilt DIN 18195-4.
- 9.46. Einleitung von Grundwasser**
 Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist
 gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.
- 10. Kampfmittel**
 Im Plangebiet befindet sich ein Blindgängerverdachtspunkt, der vor Beginn der Tiefbauarbeiten durch die
 Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst zu überprüfen ist.
 Ein Teil des zur Bebauung vorgesehenen Areals war nicht auswertbar. In diesem Bereich sind
 Aushubarbeiten mittels Erdbeumaschinen schichtweise in einer Mächtigkeit von max. 50 cm durchzuführen.
 Dabei ist das Erdreich auf Inhomogenität und Verfärbung zu beobachten. Werden Kampfmittel gefunden,
 sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.
 Erfolgreiche zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Bohrungen >120mm,
 Rammarbeiten, Spundungen, etc.) sind vorher Sicherheitsdetektionen erforderlich, die nach näherer
 Absprache mit dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 OK(GH) 59,50 Oberkante Gebäude (Attika) in Metern ü.NN als Höchstmaß

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

Flächen für den Gemeinbedarf
 (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)
 Zweckbestimmung:
 Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fußgängerbereich (Fuß- und Radweg)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
 private Grünflächen
 Zweckbestimmung: Gärten

Sonstige Festsetzungen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 Tiefgaragenstellplätze
 Stellplätze/ überdachte Stellplätze
 Müllsammelplatz
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 FD nur Flachdächer zulässig

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 (6) BauGB)
 vorhandene Gasfernleitungen der Open Grid Europe GmbH Nr. 12 und Nr. 13/4 mit Schutzstreifen

Sonstige Signaturen
 Kanaltasse Abwasser
 Verdacht auf Bombenblindgänger

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Dachsfeld
 vom 04.01.2013

Bestandsangaben von April 2011

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
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) 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

Ordnungs-Nr. **1/12**
 Blatt

Stadtbezirk IV
 Stadtteil Dellwig
 Gemarkung Dellwig
 Flur 4
 Maßstab 1:500

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

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
 Essen, den 31.10.2012
 Off. best. Vermessungsingenieur
 öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 21.08.2012 bis 21.09.2012 öffentlich ausliegen.
 Essen, den 25.09.2012
 Der Oberbürgermeister
 i.V. Hölke
 Abteilungsleiter

Ausfertigung
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 den Bebauungsplan Nr. 1/12 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BauNVO Verfahren worden ist.
 Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
 Essen, den 19.12.2012
 Der Oberbürgermeister
 i.V. Kne
 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 04.01.2013 veröffentlicht worden.
 Essen, den 01.01.2013
 Der Oberbürgermeister

Die geometrische Festlegung und Darstellung der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus elften Blatt.
 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
 Essen, den 25.05.2012
 Der Oberbürgermeister
 Abteilungsleiter

Bearbeitet: rheinuhr.stadtplaner gbr, essen

Druck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und können eine Abmahnung nach dem Urheberrechtsgesetz gerichtlich verfolgt werden.