

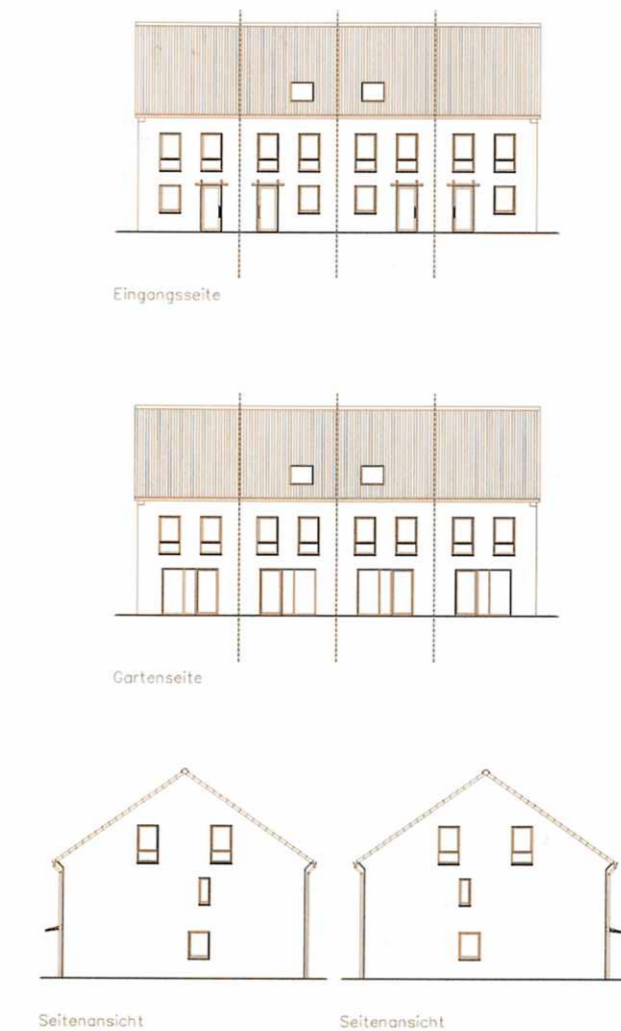
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



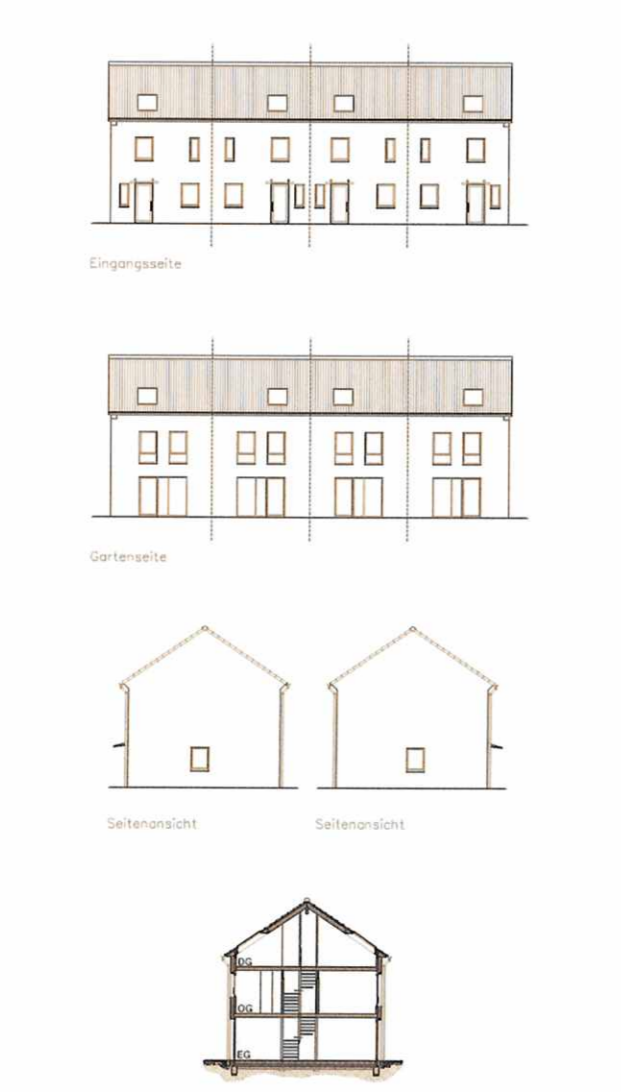
- Legend for Vorhaben- und Erschließungsplan: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Gebäude, Garagen, Stellplätze, Gartenhäuser, Grünflächen / Hecken, etc.

HAUSTYPEN

Hauptyp 141



Hauptyp 116



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3 und 4 BauNVO)

- WR I Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
GGS/GSI Geschossflächenzahl
z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Hauptversorgungsleitung / Mischwasserammekanal

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung Grünanlage
Private Grünfläche / Zweckbestimmung Grünanlage

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

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

- SD Satteldach

- Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
Planwirtschaftsverordnung (PlanVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWG) vom 25.05.1995 (GV NRW 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. 1054) in der derzeit gültigen Fassung
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
1.1.1 In dem Reinen Wohngebiet WR I sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
In dem Reinen Wohngebiet WR I ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 zulässig.

3. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen
In dem Reinen Wohngebiet WR I beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen zur westlichen Grundstücksgrenze 0,4 H (H = Wohnhöhe) gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO / § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
In dem Reinen Wohngebiet WR I sind Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/-garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO) und dem WR I zugeordnet.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsdänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Die Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelwertpegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen") führt:

Table with 2 columns: Raumart, Mittelwertpegel. Rows include Schlafräume nachts, Wohnräume tagsüber, etc.

6. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 In dem Reinen Wohngebiet WR I sind innerhalb der privaten Erschließungsanlagen und der Stellplatzanlagen mindestens 23 standortgerechte, mindestens mittelkrönige Laubbäume, in der Platzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Baumbeete müssen eine Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m aufweisen, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.
6.1.2 Dächer von Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)
1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)
In dem Reinen Wohngebiet WR I sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Gartenwege, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereiche. (Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. den Zuwegungen und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Gebäudes definiert).

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- 1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Bergbaus. Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als "Fläche, unter der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

IV. Hinweise

- 1. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, VDI - Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deuschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.
2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
- Verkehrs- und Verkehrsplanung (Büro für Verkehrs- und Stadtplanung, RVS Rödel & Pachen, Juni 2013)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschbelastung (ACCON Köln GmbH, 15.09.2014)
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (unveröffentlicht, 22.09.2014)
3. Städtische Satzungen
3.1 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. 318).
3.2 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. 350).
4. Umgang mit Bodenkennwerten
Bei Realisierung der Planung können bisher unbekanntes Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.
5. 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.
6. Umgang mit Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der Dachflächen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
7. Kampfmittel
Kampfmittel sind grundsätzlich 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. Erforderlichenfalls sind mechanische Belagungen wie Rammarbeiten, Pfahngründungen etc. sind Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Befragungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne vor vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
8. Altlastenverdachtsflächen
Teile von Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Kataster über Altlasten und Altlastenlagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 259/34 (ehem. Bahnanlage, zwischen Bf. Altenesson und Güterbahn Rheinisch), Katasternummern 255/28 (ehem. Bahnanlage Altenesson-Vogelheim (südlicher Teil)) und mit den Katasternummern 255/20 und 255/26 (ehem. Betriebsstellen Firma Möhlenbach) erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.
9. Überwachungsbedürftige Abfälle
Die Entsorgung von überwachungsbedürftigen Abfällen oder besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Fertigung von Entsorgungsschweissen). Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z. B. Kopien von Übernahmeschein, Begleitscheinen) unter Angabe des Abfallzweckes nachzuweisen. Anfallender schadstoffreicher Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.
10. Mischwasserammekanal
Sämtliche Maßnahmen innerhalb eines Schutzstreifens von 5 m beiderseits der Leitungstrasse des als Hauptversorgungsleitung festgesetzten Mischwasserammekanal sind mit dem Leitungsbetreiber (Städtisches Wasserwerk Essen AG) abzustimmen. Die genaue Lage des Mischwasserammekanal ist vor Baubeginn zu kontrollieren.



Business area planning section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.

Approval section with signatures and stamps.