

Textliche Festsetzungen siehe Blatt 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|--|
| <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>OK GH Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika und Brüstung) als Höchstmaß über Bezugspunkt Verkehrsfläche BV (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.1)</p> <p>OK GH Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika und Brüstung) als Höchstmaß über Bezugspunkt BP (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.2)</p> | <p>Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise</p> <p>▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Geh- und Radweg</p> <p>V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> | <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Zweckbestimmung: Abwasser</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Zweckbestimmung: Spielfeld Typ B</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> | <p>Ga Garagen</p> <p>St Stellplätze</p> <p>TG Tiefgaragen</p> <p>Um Letztungs- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Oberkanten Gebäudehöhe</p> <p>Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD nur Flachdächer zulässig</p> | <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen (grafisch übernommen)</p> <p>Zuordnung Baufelder (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)</p> <p>Abgrenzung von Bereichen, in denen für Außenwohnbereiche bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminimierung festgesetzt sind (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)</p> <p>Bereiche, in denen für Außenwohnbereiche bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen festgesetzt sind (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)</p> <p>Bezugspunkt BP (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.2)</p> <p>Koordinatenpunkt</p> <p>Hilfslinie Bemesslung</p> | <p>Liegenschaftskarte</p> <p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfo) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom 15.05.2020</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung - Baurechtsverordnung (BaurechtsV) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56) in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.08.1995 (GV NW S. 928) in der derzeit gültigen Fassung - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 802) in der derzeit gültigen Fassung - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung | <p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Kesselstraße / Bocholder Straße</p> <p>Ordnungs-Nr. 02/19</p> <p>Blatt 1</p> <p>Stadtbezirk IV</p> <p>Stadtteil Bochold</p> <p>Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p> <p>Bescheinigung</p> <p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung wurde als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beifolgt.</p> <p>Essen, den 07.07.2021</p> <p>Planungsamt</p> |
|--|---|--|---|--|---|--|

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 30.06.21 den Bebauungsplan Nr. 02/19 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 BekanntmVO Verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 4 der BekanntmVO öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 30.06.21 veröffentlicht worden.

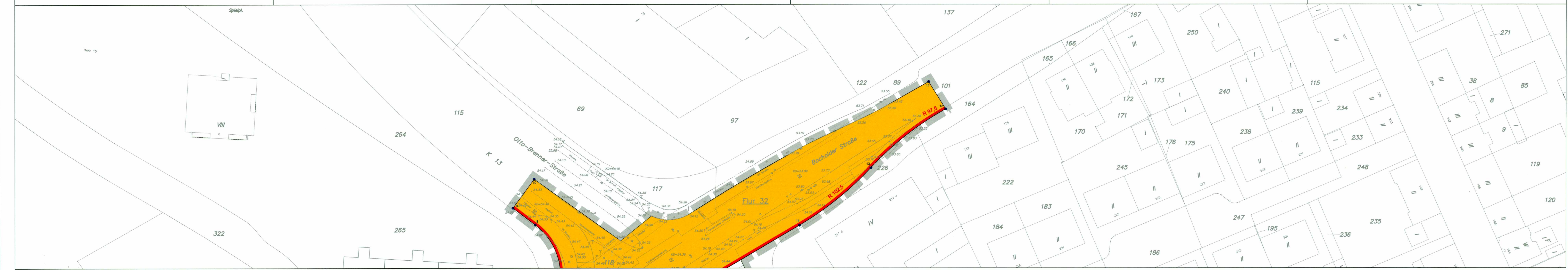
Essen, den 07.07.2021
Der Oberbürgermeister

Essen, den 07.07.2021
Der Oberbürgermeister

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

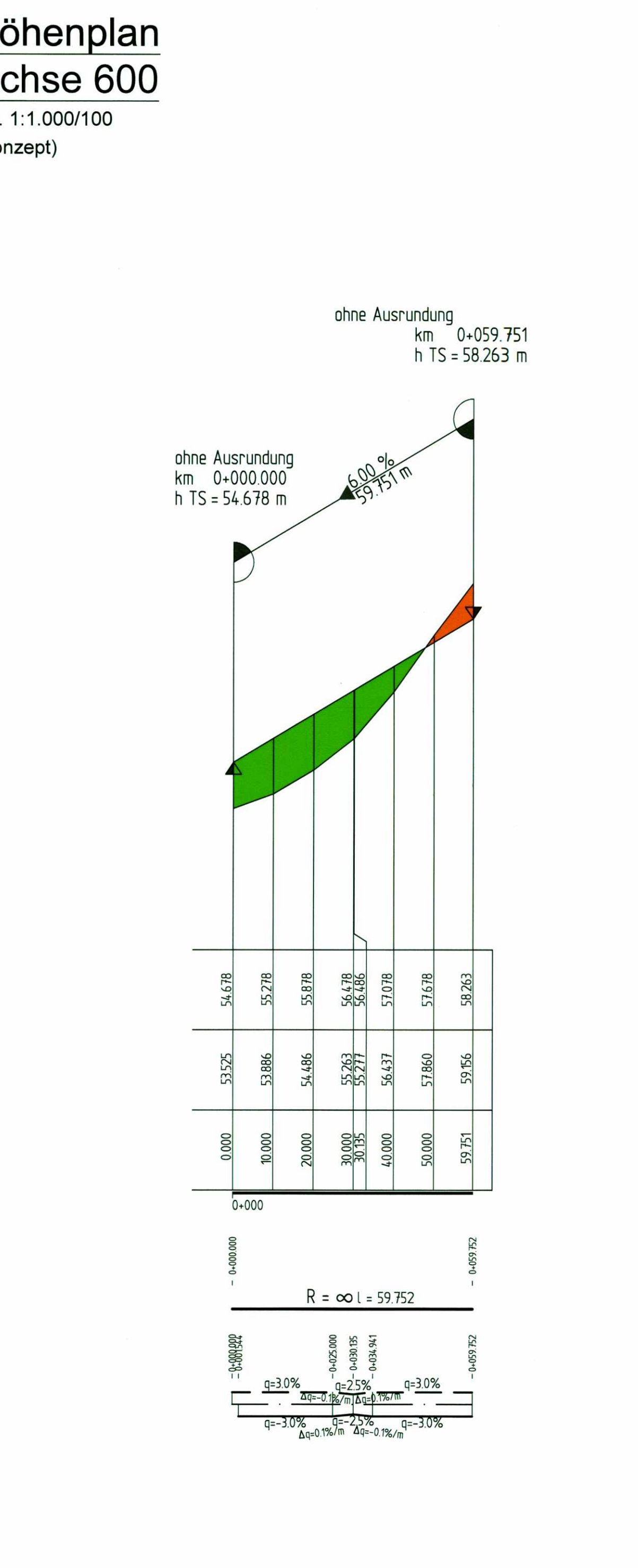
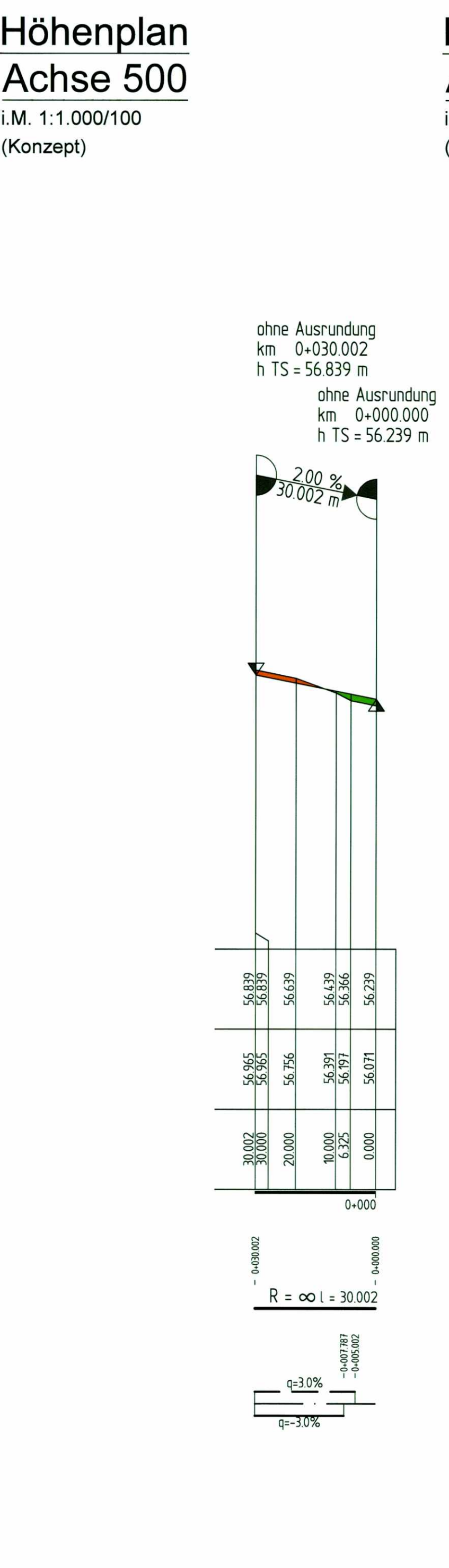
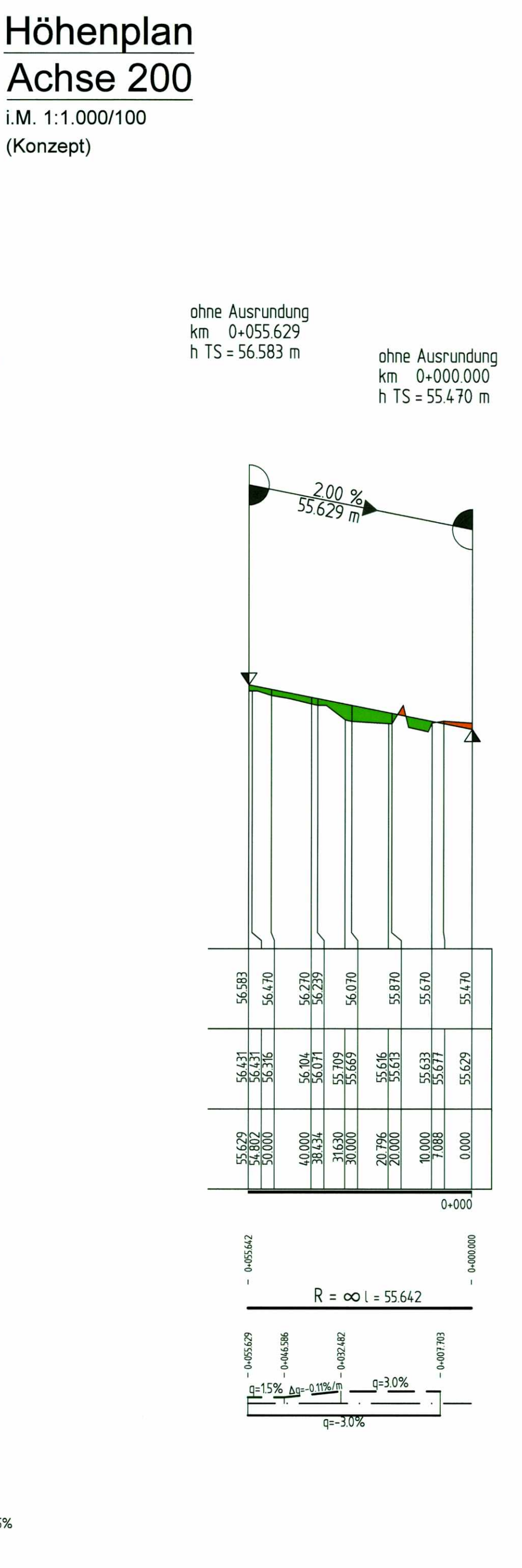
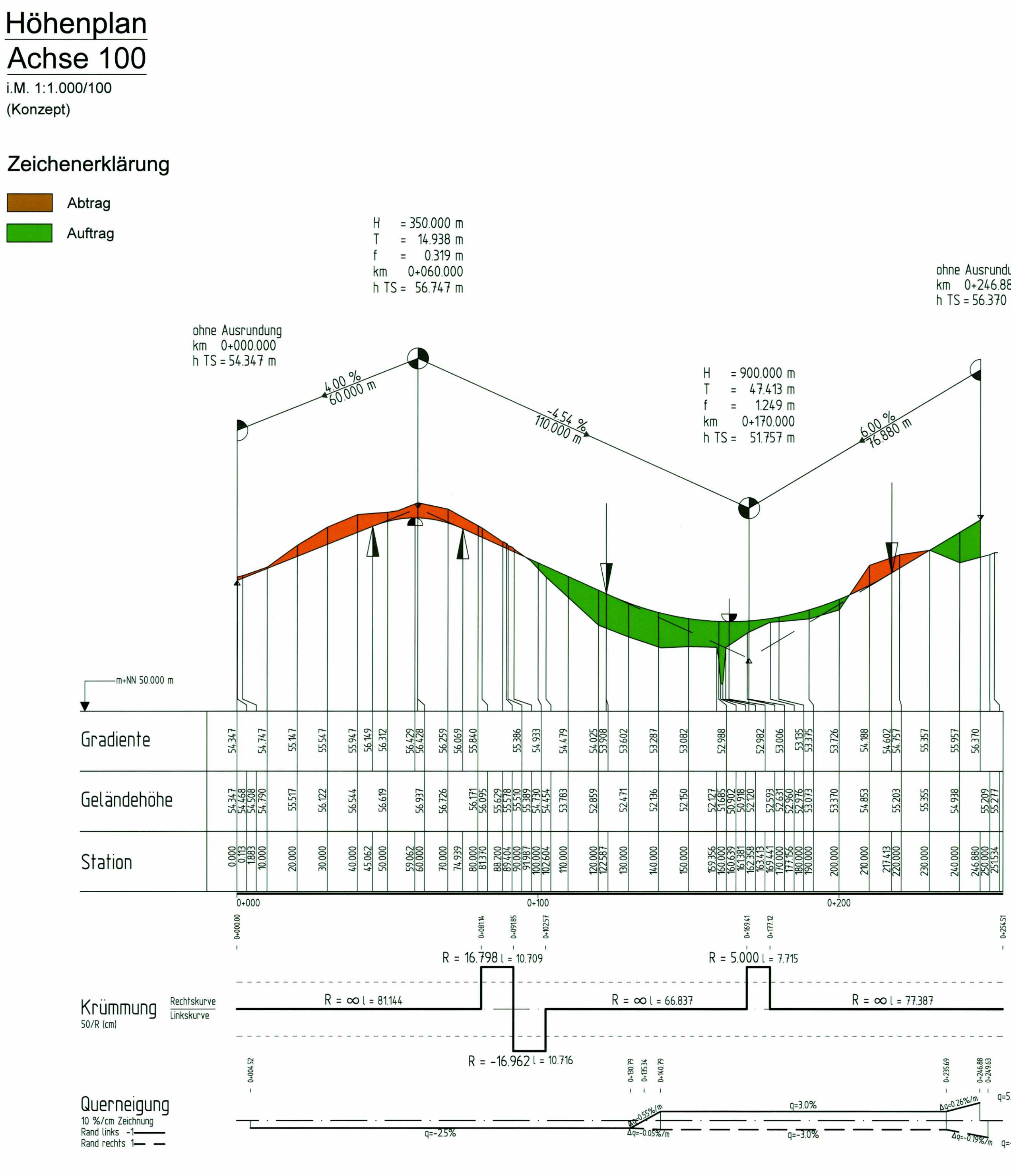
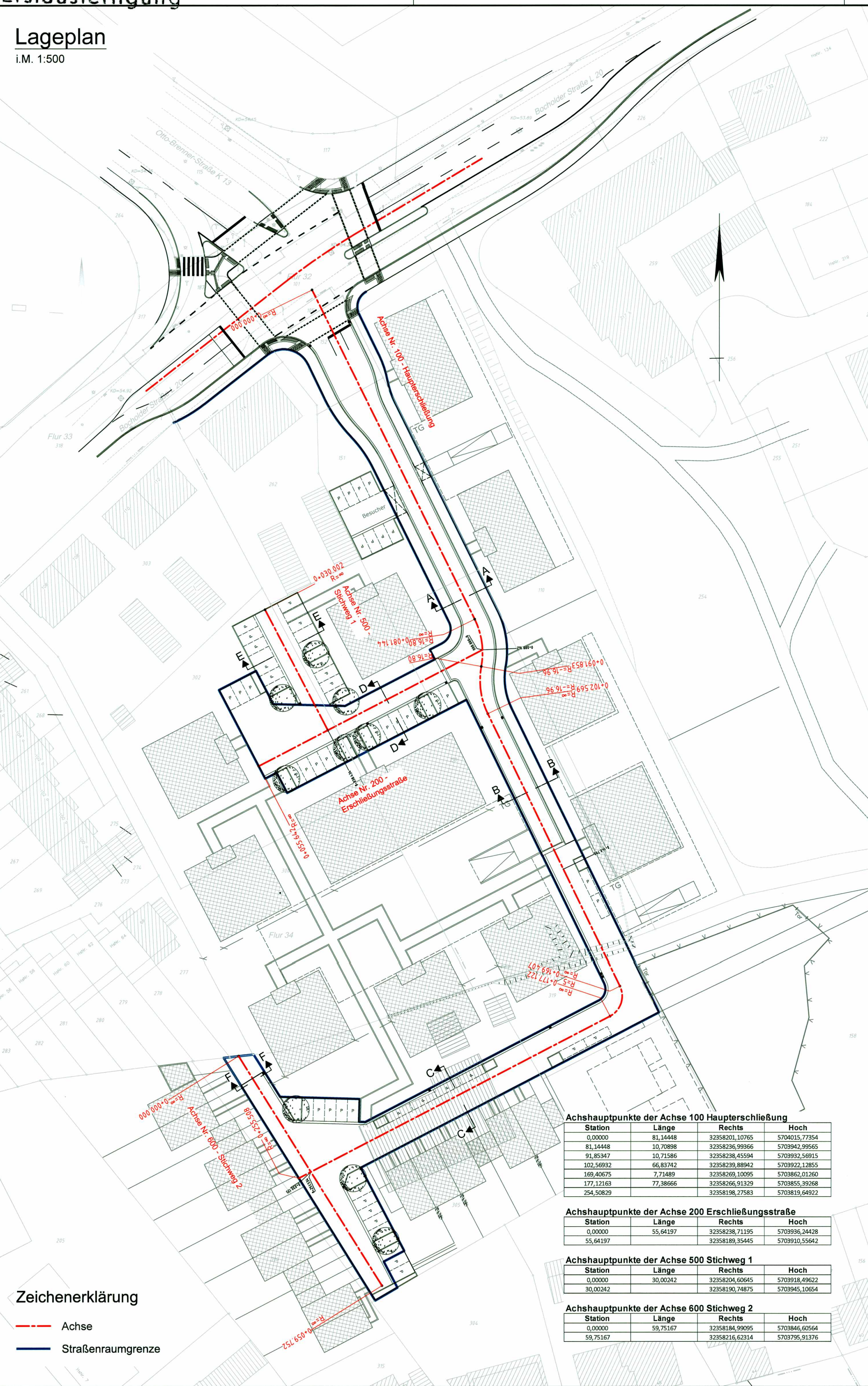
Erstausfertigung

| <p>I. Textliche Festsetzungen</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>1.1.1. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)</p> <p>Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)</p> <p>In den Reinen Wohngebieten WR 1 – 5 sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)</p> <p>2.1.1. Bezugspunkt Verkehrsfläche BV</p> <p>Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der der dem Gebäude zugewandten Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Zur Ermittlung der festgesetzten Oberkanten Gebäudehöhen bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude zusammenzufassen.</p> <p>Für Eckgrundstücke (Baufelder, die an 2 Verkehrsflächen angrenzen) im Bebauungsplangebiet sind die folgenden Verkehrsflächen der Bezugspunkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Baufeld [a] die Planstraße A - für Baufeld [b] die Planstraße B - für Baufeld [c] die Planstraße B - für Baufeld [d] die Planstraße C - für Baufeld [e] die Planstraße C <p>2.1.2. Bezugspunkt BP</p> <p>Der untere Bezugspunkt für das Baufeld [d] ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt BP1 der fertig ausgebauten Verkehrsfläche auf der Planstraße B.</p> <p>Der untere Bezugspunkt für das Baufeld [e] ist der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt BP2 der fertig ausgebauten Verkehrsfläche auf der Planstraße D.</p> <p>2.1.3. In den Reinen Wohngebieten WR 1 – 5 sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) je bis maximal 2,0m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzsicherungen mindestens um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) mindestens aber um 2m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abtrocknen (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)</p> <p>2.2.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)</p> <p>3.1.1. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und 2 dürfen Balkone und überdachte Eingangsvorbauten die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>3.1.2. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>3.1.3. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und 2 sind oberirdische Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>3.1.4. In den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 5 sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).</p> <p>4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>In den Reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohnfläche zulässig.</p> <p>5. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)</p> <p>5.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</p> <p>5.1.1. Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumreihe müssen mindestens 6 m² groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Baumarten sind der Pflanzliste vom 04.01.2005 des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.</p> | <p>5.1.2. 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 Vegetationstragkraft beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>5.1.3. Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragkraft beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.</p> <p>5.1.4. In dem Reinen Wohngebiet WR 2 ist entlang der Grundstücksgrenze zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfdm aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgröße von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Pflanzensorten sind der Pflanzliste vom 04.01.2005 des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.</p> <p>6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>6.1. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 23 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die umliegenden Straßen Bocholder Straße, Otto-Brenner-Straße und Kampstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.</p> <p>Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungsspektren gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusätzlichen“) führt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Raumart</th> <th>Mittelungsspegel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Schlafräume nachts</td> <td>30 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>1.2. in allen übrigen Gebieten</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>2. Wohnräume tagsüber</td> <td>35 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>2.2. in allen übrigen Gebieten</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationssäle, Kirchen, Aulen</td> <td>40 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3.2. Büros für mehrere Personen</td> <td>45 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.</p> <p>6.2. In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 müssen in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich A bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmungen von Gebäuden o.ä.) sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherr/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.</p> | Raumart | Mittelungsspegel | 1. Schlafräume nachts | 30 dB(A) | 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten | 35 dB(A) | 1.2. in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) | 2. Wohnräume tagsüber | 35 dB(A) | 2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten | 40 dB(A) | 2.2. in allen übrigen Gebieten | 40 dB(A) | 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | 40 dB(A) | 3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationssäle, Kirchen, Aulen | 40 dB(A) | 3.2. Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) | 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden | 50 dB(A) | <p>II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)</p> <p>1. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)</p> <p>1.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind aus Naturstein in Form von Gabionen herzustellen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,00 m betragen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)</p> <p>1.2. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)</p> <p>1.2.1. Vorgartenflächen/ Gartenbereiche</p> <p>Vorgartenflächen/ Gartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch mit Vegetation zu gestalten. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche/ Gartenbereiche nicht überschreiten.</p> <p>Vorgartenflächen/ Gartenbereiche sind die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.</p> <p>1.2.2. Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen und Stützmauern gem. textlicher Festsetzung Nr. II.1.1 an verkehrsberuhigten Bereichen sind mindestens 0,5 m von diesen zurück zu setzen.</p> <p>Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).</p> <p>Einfriedungen, die zu öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind, sind nur als Heckenpflanzung gem. textlicher Festsetzung Nr. I.5.1.4. zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe errichtet werden (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW).</p> <p>1.2.3. Standplatz für Abfallbehälter</p> <p>Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.</p> <p>2. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 44 Abs. 1 LWG)</p> <p>In den Reinen Wohngebieten WR 1 – 5 erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennverfahren. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und/oder Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) ist in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten. Über die öffentliche Abwasseranlage (zentrales Regenkollektorsystem) und die anschließende Kanaltasse in der angrenzenden Grünfläche wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter Borcker Mühlentbach eingeleitet.</p> <p>Das Niederschlagswassers an einen Misch- oder Schmutzwasserkanal wird ausgeschlossen (§ 4 Abs. 2 Entwässerungssatzung, Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung).</p> <p>III. Hinweise</p> <p>1. Relevante Unterlagen</p> <p>Die nachstehend aufgeführten Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte 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, Deutschanallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitsstag während der Dienststunden eingesehen werden.</p> <p>2. Gutachten</p> <p>Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundstück an der Kesselstraße 52 in Essen, Bergschadentechnische Gefahrenanalyse - Stellungnahme zur Standsicherheit der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Bergbau - Ibg – Altbau GmbH, Bochum, November 2017 Baugrund- und Versickerungsuntersuchung für das Bauvorhaben in Essen, Bocholder Straße, Flur Nr. 31 und 32, Janssen Nysten-Marek Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, September 2017 Orientierende Altlasten- und Versickerungsuntersuchung für das Objekt Bocholder Straße in 45355 Essen, Janssen Nysten-Marek Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, Oktober 2017 Ergänzende Altlastenuntersuchung für das Objekt Bocholder Straße in 45355 Essen, Janssen Nysten-Marek Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung, Eschweiler, Juli 2018 Archenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 02/19 „Kesselstraße / Bocholder Straße“ der Stadt Essen, Okoplan, Essen, März 2021 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 02/19 „Kesselstraße / Bocholder Straße“, Essen, Ingenieurbüro Stöcker (umfimmt aus: a) Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Haltern am See, Januar 2021 Lärmgutachten für den B-Plan Nr. 02/19 „Kesselstraße / Bocholder Straße“, Essen, Ingenieurbüro Stöcker (umfimmt aus: a) Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Haltern am See, Januar 2021 Bebauungsplan Nr. 02/19 „Kesselstraße / Bocholder Straße“ der Stadt Essen, Verkehrsplaner, Blanke Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2020 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Kanalneubaumaßnahme - Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem B-Plangebiet „Kesselstraße/Bocholder Straße“ in Essen, Okoplan, Essen, März 2021 Archenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Kanalneubaumaßnahme - Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem B-Plangebiet „Kesselstraße/Bocholder Straße“ in Essen, Okoplan, Essen, März 2021 Bebauungsplan Kesselstraße in Essen, aktueller Entwässerungsentwurf (Stand 17.06.2020). | <p>ISO Ingenieurbüro, Marl, 11.03.2021</p> <p>• Bebauungsplan Kesselstraße in Essen, Erläuterungsbericht Planung Innere Erschließung/Knotenpunkt Neubaugebiet, ISO Ingenieurbüro, Marl, Juli 2020</p> <p>3. Verträge</p> <p>Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde (zum Satzungsabschluss):</p> <ul style="list-style-type: none"> Stäbtebaulicher Vertrag Erschließungsvertragvertrag Gestaltungsvertrag mit GGE bezüglich Ableitungstrassen in öffentlicher Grünanlage <p>4. Städtische Satzungen</p> <p>4.1. Baumschutz</p> <p>Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).</p> <p>4.2. Spielplatz</p> <p>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 30.09.1997, zuletzt geändert am 26.10.2001 und am 05.03.2019 (Änderung der §§ 1 Abs. 1 und 2, 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 2 und 3, 5 Abs. 1 und 2, 7 Abs. 1 und 10).</p> <p>5. Umgang mit Bodendenkmälern</p> <p>Gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Essen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/776290) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> <p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.</p> <p>6. Einleitung von Grundwasser</p> <p>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.</p> <p>7. Altlastenverdachtsfläche</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 22/2.08 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Geländes "Verfüllung ehem. Bachsue Kesselbach".</p> <p>Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist für diesen Bereich mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung zu Erdarbeiten, Bodenaustausch-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.</p> <p>8. Umgang mit Bodenaushub</p> <p>Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreisabfallwirtschaftsgesetzes (KWVG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.</p> <p>Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z.B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.</p> <p>Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachWV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.</p> <p>Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus, 45121 Essen, Email: uawbv@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.</p> <p>9. Kampfmittel</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermintete Bombenabwürfe. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Empfehlung ist zwingend zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Sofern es nach dem Jahr 1945 Aufschütlungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeäuße des Jahres 1945 abzuschieben. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Termin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdeklaration. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundprüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.</p> <p>10. Bergbau</p> <p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolfsbank 2“. Vor der Errichtung neuer Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerksigentümer, Krupp Hösch Stahl GmbH, zu richten.</p> <p>Im Plangebiet ist umfangreicher Altbau bei oberflächennahen Bereich vor dem Jahr 1900 dokumentiert bzw. nicht auszuschließen, weshalb auch bergbauliche Einwirkungen (Senkung, Setzung) nicht auszuschließen sind. Zur Klärung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Erkundungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen empfohlen.</p> | <p>11. Gewerbebrunnen</p> <p>Auf dem Flurstück 305 befindet sich ein Gewerbebrunnen mit der Brunnenkaterbezeichnung G22/0001. Dieser Brunnen befindet sich nach vorliegenden Unterlagen auf dem Grundstück des ehem. Gläserbetriebs. Ein Rückbau des Brunnens hat in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.</p> | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Pkt.</th> <th>Rechtswert (Y)</th> <th>Hochwert (X)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>43</td><td>32358264.341</td><td>5703856.845</td></tr> <tr><td>44</td><td>32358277.743</td><td>5703856.240</td></tr> <tr><td>45</td><td>32358314.980</td><td>5703872.141</td></tr> <tr><td>46</td><td>32358309.503</td><td>5703866.159</td></tr> <tr><td>47</td><td>32358310.532</td><td>5703854.776</td></tr> <tr><td>48</td><td>32358306.703</td><td>5703840.839</td></tr> <tr><td>49</td><td>32358309.520</td><td>5703834.551</td></tr> <tr><td>50</td><td>32358211.550</td><td>5703832.110</td></tr> <tr><td>51</td><td>32358211.687</td><td>5703837.159</td></tr> <tr><td>52</td><td>32358190.676</td><td>5703843.323</td></tr> <tr><td>53</td><td>32358185.485</td><td>5703840.146</td></tr> <tr><td>54</td><td>32358214.318</td><td>5703793.942</td></tr> <tr><td>55</td><td>32358219.640</td><td>5703796.712</td></tr> <tr><td>56</td><td>32358217.215</td><td>5703801.369</td></tr> <tr><td>57</td><td>32358221.531</td><td>5703803.616</td></tr> <tr><td>58</td><td>32358211.965</td><td>5703821.986</td></tr> <tr><td>BP1</td><td>32358190.823</td><td>5703907.736</td></tr> <tr><td>BP2</td><td>32358194.124</td><td>5703837.636</td></tr> </tbody> </table> | Pkt. | Rechtswert (Y) | Hochwert (X) | 43 | 32358264.341 | 5703856.845 | 44 | 32358277.743 | 5703856.240 | 45 | 32358314.980 | 5703872.141 | 46 | 32358309.503 | 5703866.159 | 47 | 32358310.532 | 5703854.776 | 48 | 32358306.703 | 5703840.839 | 49 | 32358309.520 | 5703834.551 | 50 | 32358211.550 | 5703832.110 | 51 | 32358211.687 | 5703837.159 | 52 | 32358190.676 | 5703843.323 | 53 | 32358185.485 | 5703840.146 | 54 | 32358214.318 | 5703793.942 | 55 | 32358219.640 | 5703796.712 | 56 | 32358217.215 | 5703801.369 | 57 | 32358221.531 | 5703803.616 | 58 | 32358211.965 | 5703821.986 | BP1 | 32358190.823 | 5703907.736 | BP2 | 32358194.124 | 5703837.636 |
|--|--|--------------|------------------|-----------------------|----------|--|----------|--------------------------------|----------|-----------------------|----------|--|----------|--------------------------------|----------|--|----------|--|----------|---------------------------------|----------|--|----------|---|--|--|--|------|----------------|--------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|----|--------------|-------------|-----|--------------|-------------|-----|--------------|-------------|
| Raumart | Mittelungsspegel | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Schlafräume nachts | 30 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten | 35 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.2. in allen übrigen Gebieten | 35 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Wohnräume tagsüber | 35 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgelbieten | 40 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.2. in allen übrigen Gebieten | 40 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber | 40 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationssäle, Kirchen, Aulen | 40 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2. Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalteräume, Läden | 50 dB(A) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pkt. | Rechtswert (Y) | Hochwert (X) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 43 | 32358264.341 | 5703856.845 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | 32358277.743 | 5703856.240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 32358314.980 | 5703872.141 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | 32358309.503 | 5703866.159 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | 32358310.532 | 5703854.776 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | 32358306.703 | 5703840.839 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | 32358309.520 | 5703834.551 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | 32358211.550 | 5703832.110 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | 32358211.687 | 5703837.159 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 52 | 32358190.676 | 5703843.323 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | 32358185.485 | 5703840.146 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 54 | 32358214.318 | 5703793.942 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | 32358219.640 | 5703796.712 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 56 | 32358217.215 | 5703801.369 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | 32358221.531 | 5703803.616 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | 32358211.965 | 5703821.986 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BP1 | 32358190.823 | 5703907.736 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BP2 | 32358194.124 | 5703837.636 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 21a BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>1,2 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)</p> <p>z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</p> <p>OK GH Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika und Brüstung) als Höchstmaß über Bezugspunkt Verkehrsfläche BV (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.1)</p> <p>OK GH Oberkante Gebäudehöhe* (einschließlich Attika und Brüstung) als Höchstmaß über Bezugspunkt BP (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.2)</p> <p>Ausfertigung</p> <p>Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 02/19 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Beschlusses übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachung verfahren worden ist.</p> <p>Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Essen, den 02.07.2021 Der Oberbürgermeister</p> | <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Geh- und Radweg</p> <p>Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>Zweckbestimmung: Abwasser</p> <p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Öffentliche Grünflächen</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz Typ B</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> | <p>PLANZEICHENERKLÄRUNG</p> <p>Ga Garagen</p> <p>St Stellplätze</p> <p>TG Tiefgaragen</p> <p>Mit Leitungs- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Oberkanten Gebäudehöhe</p> <p>Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p> <p>FD nur Flachdächer zulässig</p> | <p>Sonstige Signaturen</p> <p>Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen (grafisch übernommen)</p> <p>Zuordnung Baufelder (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1)</p> <p>Abgrenzung von Bereichen, in denen für Außenwohnbereiche bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt sind (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)</p> <p>Bereiche, in denen für Außenwohnbereiche bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmemissionen festgesetzt sind (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6.2)</p> <p>Bezugspunkt BP (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1.2)</p> <p>Koordinatenpunkt</p> <p>Hilfslinie Bemalung</p> | <p>Liegenschaftskarte</p> <p>Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformation des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfo) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.</p> <p>Bestandsangaben vom 15.05.2020</p> <p>Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der derzeit gültigen Fassung Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung Landeswassergesetz (LWG) vom 26.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934) in der derzeit gültigen Fassung Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 952) i.V.m. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.01.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung | <p>STADT ESSEN</p> <p>Bebauungsplan</p> <p>Kesselstraße / Bocholder Straße</p> <p>Ordnungs-Nr. 02/19</p> <p>Blatt 2</p> <p>vom</p> <p>Stadtbezirk IV</p> <p>Stadtteil Bochold</p> <p>Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM</p> <p>Beschneigung</p> <p>Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt. Der Bebauungsplan besteht aus 9 Blättern. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.</p> <p>Essen, den 02.07.2021 Der Oberbürgermeister</p> |
|---|--|---|--|---|--|

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.



Achshauptpunkte der Achse 100 Haupterschließung

| Station | Länge | Rechts | Hoch |
|-----------|----------|---------------|---------------|
| 0,00000 | 81,4448 | 3235820,10705 | 5704015,77594 |
| 81,4448 | 10,7288 | 3235820,99966 | 5703843,95963 |
| 92,1736 | 10,71885 | 3235820,65994 | 5703893,54819 |
| 102,8925 | 66,8702 | 3235820,88842 | 5703922,12855 |
| 169,7627 | 7,7489 | 3235820,10095 | 5703862,01360 |
| 177,5116 | 77,38666 | 3235826,91329 | 5703855,39268 |
| 254,89829 | | 3235819,27583 | 5703819,64922 |

Achshauptpunkte der Achse 200 Erschließungsstraße

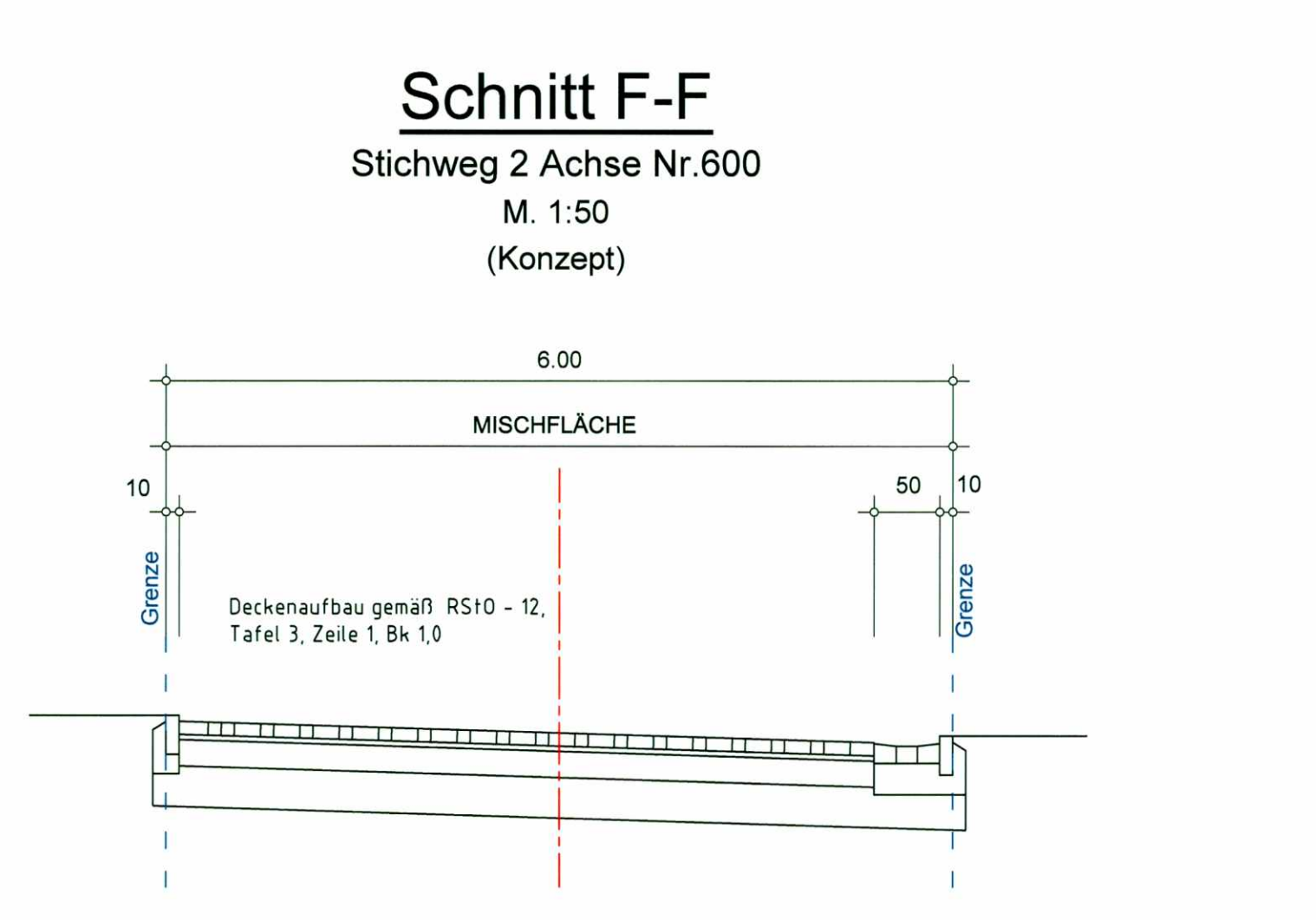
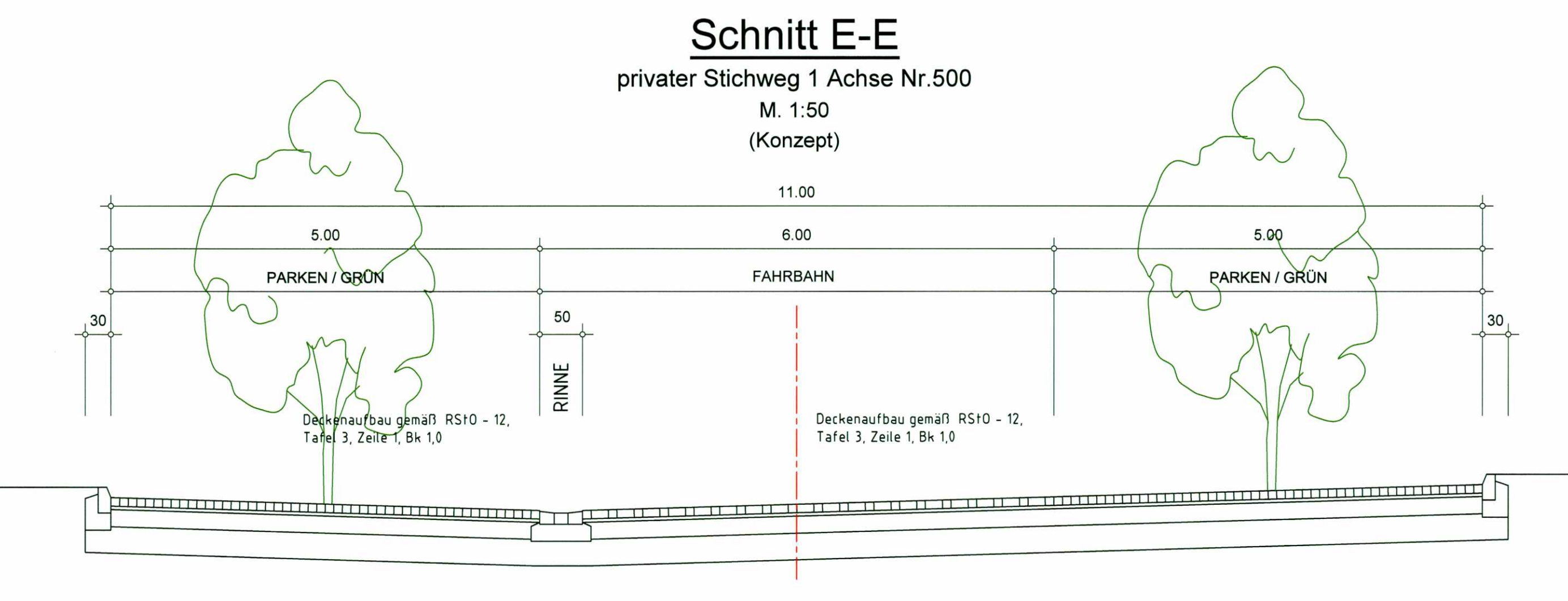
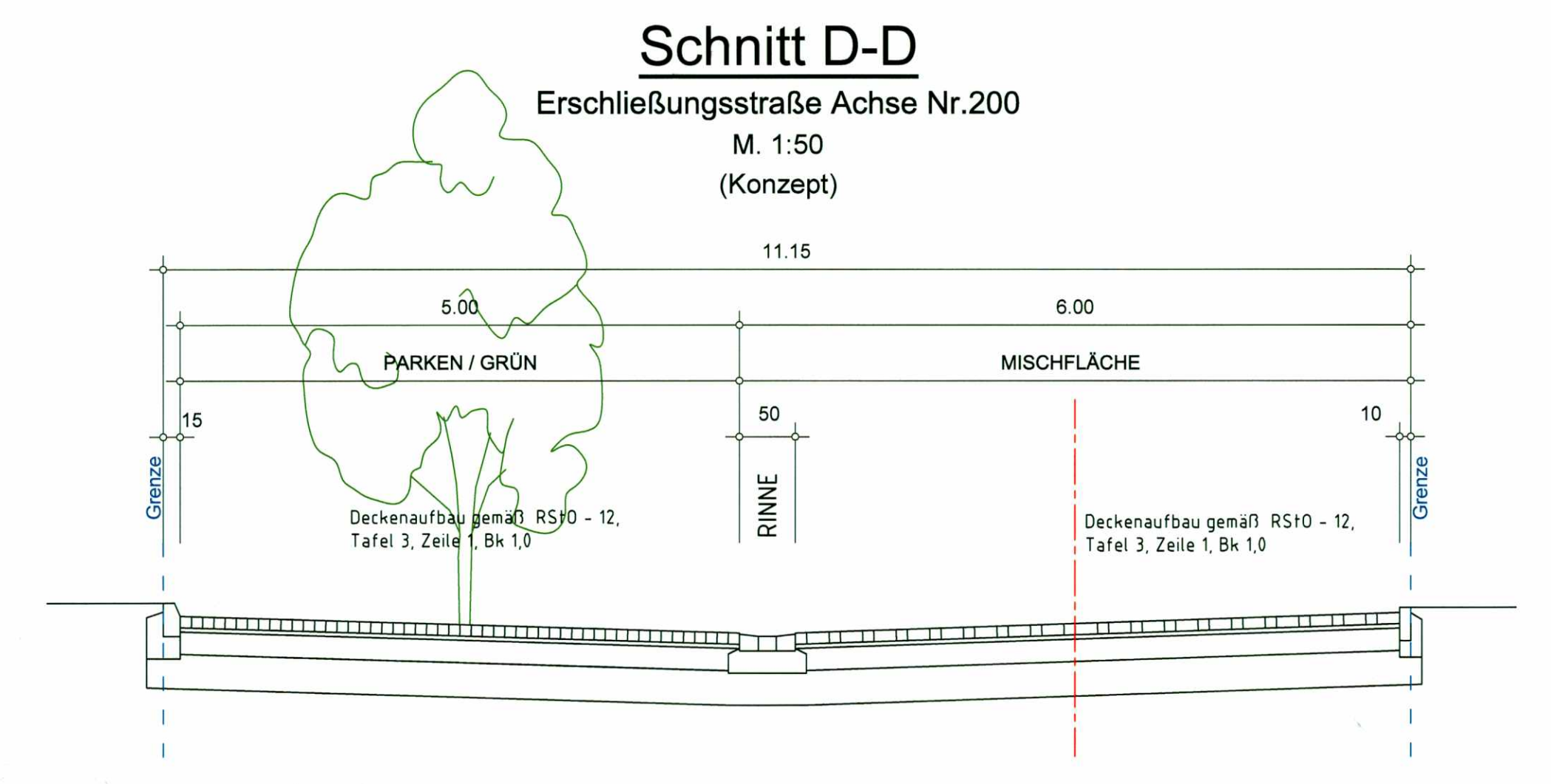
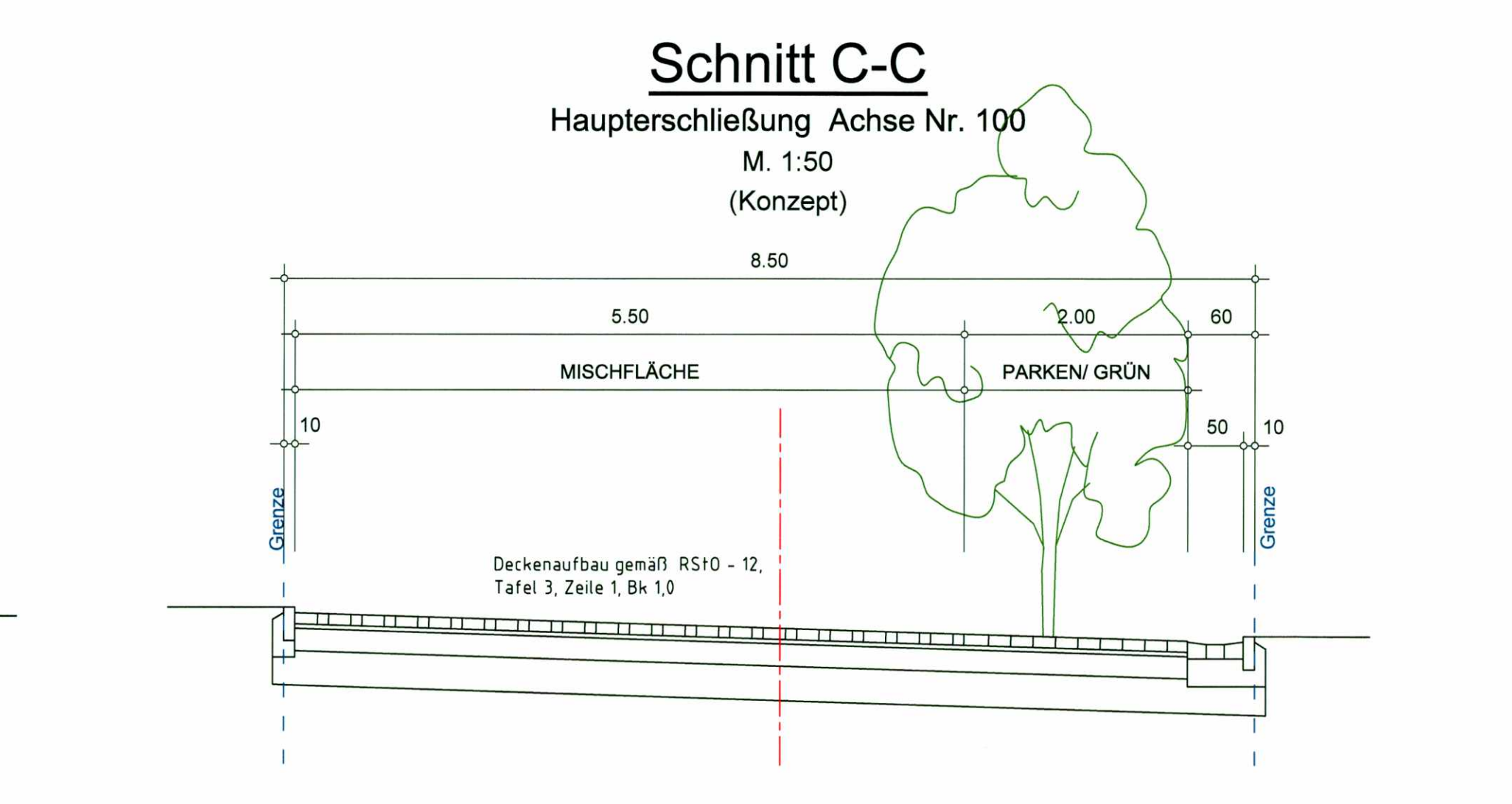
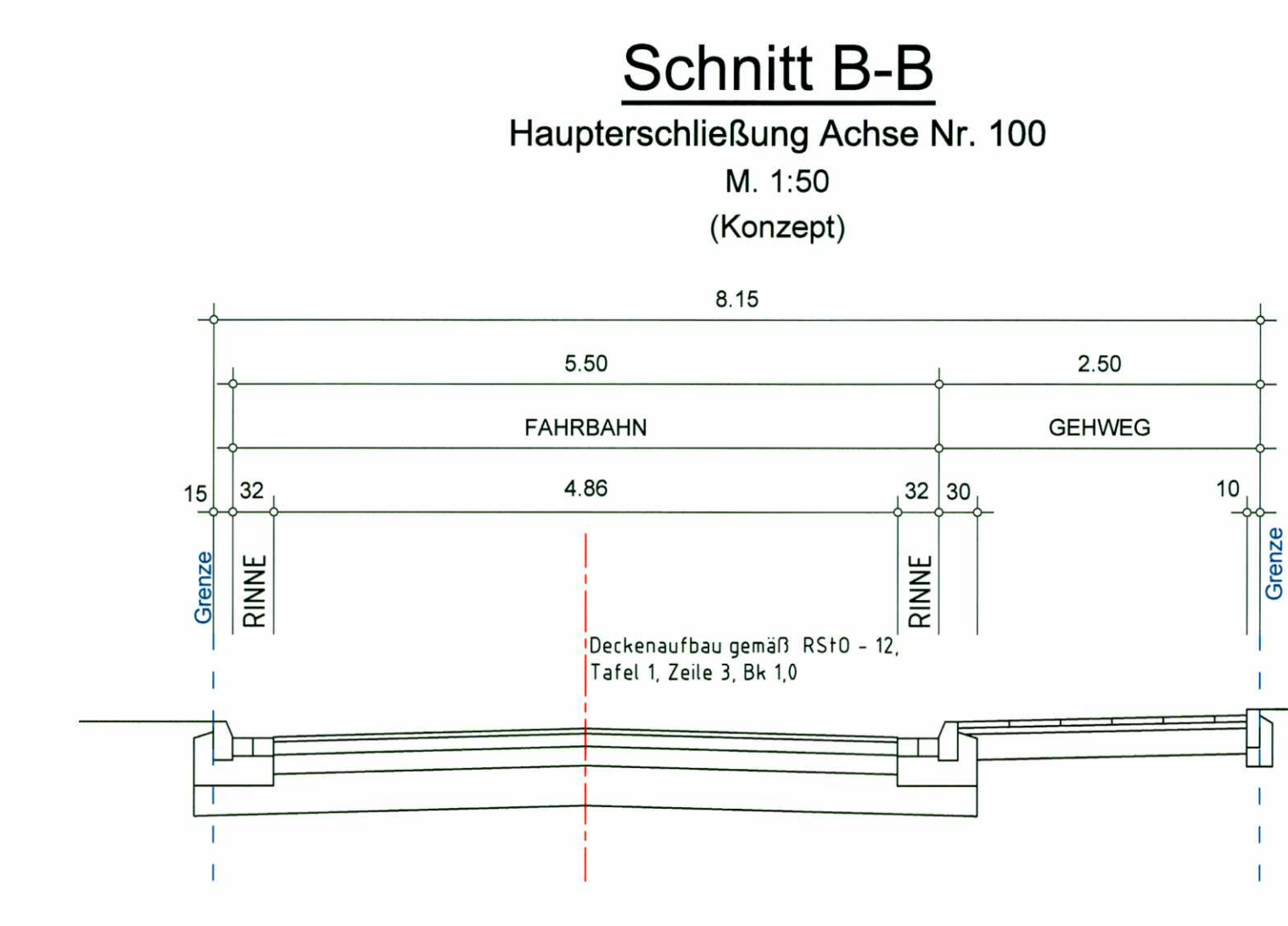
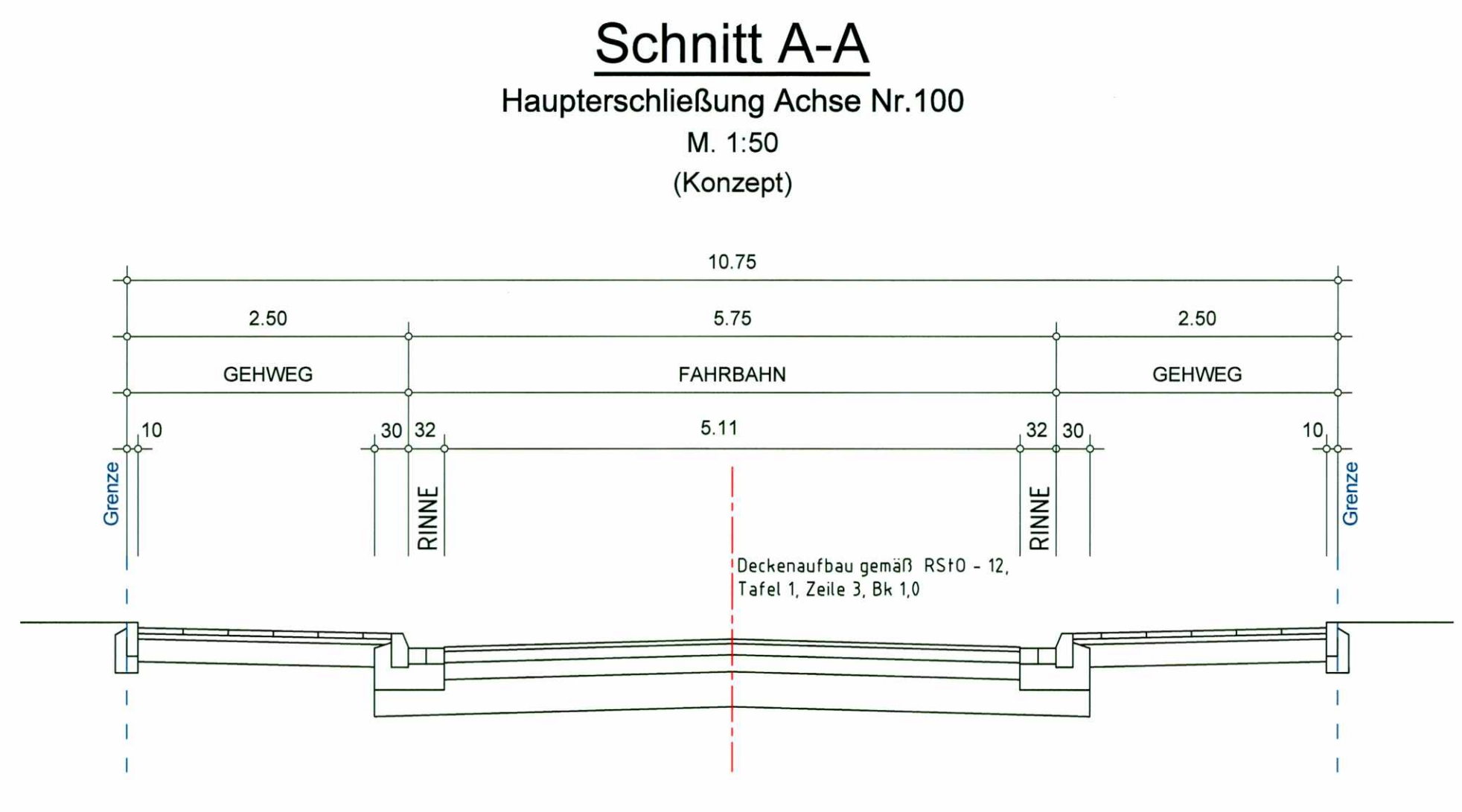
| Station | Länge | Rechts | Hoch |
|----------|----------|---------------|---------------|
| 0,00000 | 55,95197 | 3235820,12195 | 5703916,24238 |
| 55,95197 | | 3235819,35445 | 5703910,55642 |

Achshauptpunkte der Achse 500 Stichweg 1

| Station | Länge | Rechts | Hoch |
|----------|----------|---------------|---------------|
| 0,00000 | 30,00042 | 3235826,00645 | 5703918,08622 |
| 30,00042 | | 3235819,74875 | 5703945,10654 |

Achshauptpunkte der Achse 600 Stichweg 2

| Station | Länge | Rechts | Hoch |
|----------|----------|---------------|---------------|
| 0,00000 | 59,75167 | 3235818,99095 | 5703846,60564 |
| 59,75167 | | 3235816,63354 | 5703796,93176 |



STADT ESSEN

Bebauungsplan
Kesselstraße / Bocholder Straße

vom

Ordnungs-Nr. **02/19**

Blatt **3**

Stadtbezirk IV
Stadtteil Bochold
Maßstab 1:500 im Lagebezugssystem ETRS89/UTM