

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Begründung +
zum Bebauungsplan
"Scharpenhang"

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Bodenordnungsmaßnahmen
- IV. Kosten

+ Siehe § 9 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom
23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Scharpenhang" durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet. Der Plan erfaßt ein Gebiet zwischen der Niederweniger Straße, dem Wege von der Niederweniger Straße zur Byfanger Straße, der Straße Scharpenhang und dem Hirtental.

II. Allgemeines

Der ca. 7,2 ha große Verfahrensbereich unterlag bisher den Bindungen "Verbandsgrünfläche" und "Landschaftsschutzgebiet". Nachdem der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk und die Naturschutzbehörden ihre Zustimmung gegeben haben, kann ein Teil des landschaftlich schönen Geländes jetzt für den Wohnungsbau erschlossen werden. Es ist eine Bebauung mit 32 I-geschossigen Einzelhäusern und 20 II-geschossigen Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen. Die Geländeverhältnisse erlauben es, überwiegend auch das Untergeschoß der I-geschossigen Einzelhäuser teilweise für Wohnzwecke auszubauen. Insgesamt werden etwa 80 Wohnungseinheiten neu geschaffen. Der Stellplatzbedarf wird durch Garagen, die möglichst im Kellergeschoß unterzubringen sind und durch Stellplätze im Straßenraum gedeckt. Die im Verfahrensgebiet vorgesehene öffentliche Grünfläche erfaßt die Stelle, an der sich nach Überlieferung eine Richtstätte befunden haben soll.

Bei der Führung der Aufschließungsstraße und der Anordnung der Häuser mußten das stark nach Norden abfallende Gelände und die unter dem Verfahrensgebiet in geringer Tiefe verlaufenden abgebauten Steinkohlenflöze berücksichtigt werden. Die auf die Erdoberfläche projizierten Sicherheitszonen, die nicht überbaut werden dürfen, sind im Bebauungsplan dargestellt.

III. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte sich die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung nicht auf freiwilliger Basis durch-

führen lassen, ist beabsichtigt, von der im Fünften Teil des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) aufgeführten Maßnahme Gebrauch zu machen.

IV. Kosten

Die Aufschließungsstraßen werden als Unternehmerstraßen gebaut. Die der Stadt aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und betragen etwa 64.000 DM.

Essen, den 11. Januar 1965

Stadtplanungsamt

Jann
Baudirektor

Amt für Bodenordnung

Zirkler
Oberliegenschaftsrat

Tiefbauamt

Wain
Baudirektor

Des. für Stadtentwicklung Dez. für Bauwesen

Wann
Beigeordneter



Wann
Beigeordneter

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 18. April 1966 bis 18. Mai 1966 öffentlich ausgelegt.

Essen, den 20. Mai 1966

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Müller

Städt. Verm. Amtmann

Gehört zur Vfg. v. 3. MRZ. 1967
Az. IB1-1254 (Essen 2801)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Bekanntmachung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) ist im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 13 vom 1. April 1967 veröffentlicht worden.

Diese Begründung liegt ab 3. April 1967 öffentlich aus.

Essen, den 3. April 1967



Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

Muster

Städt. Verm. Amtmann

Mit Rücksicht auf die Paraphenrechtsprechung sind die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung vorsorglich erneut gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 9. Jan. 1976 bekanntgemacht worden.



Essen, den 5. März 1976

Der Oberstadtdirektor

i. A.

Lübbe

Lübbe

Städt. Verm. Amtmann

S t a d t E s s e n
Stadtvermessungsamt

Textlicher Teil +
des Bebauungsplanes

"Scharpenhang"

- I. Bebauung
- II. Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- III. Sonderpläne

Unter Berücksichtigung der während des Verfahrens eingetretenen Änderungen.

Das Grundstücksverzeichnis zum Bebauungsplan ist als Anlage diesem textlichen Teil nachgeheftet.

+ Siehe § 9 Absatz 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (BGBl. I S. 433).

I. Bebauung

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß - bis zu 0,50 m - kann ausnahmsweise zugelassen werden.

In den WS-Gebieten müssen die Häuser aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf die bergbaulichen Störzonen entsprechend der gestrichelten Darstellung im Bebauungsplan angeordnet werden. Sie erhalten Satteldächer mit ca. 35° Neigung und können mit einem DrempeI bis zu 0,50 m versehen werden. Abweichende Dachgestaltung kann für Gebäudegruppen im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden. Innerhalb einzelner Gruppen ist die Dachform aufeinander abzustimmen. Bedingt durch die Geländebeziehungen kann das Untergeschoß tlw. zu Wohnzwecken werden, soweit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Die erforderlichen Garagen sind möglichst im Untergeschoß unterzubringen.

In den WR-Gebieten müssen Reihenhäuser mit einer Dachneigung von etwa 35° errichtet werden.

Gemeinsame Bauwischgaragen auf der Grundstücksgrenze sowie sonstige aneinandergereihte Garagen sind in gleicher Flucht zu errichten. Angebaute Garagen sind mit einem Rücksprung von mindestens 0,50 m hinter der Front des zugehörigen Wohnhauses zu errichten. Von der Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Garagen, die im Untergeschoß angeordnet werden.

Die in früheren städtebaulichen Plänen für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben, soweit sie nicht durch entsprechende Signaturen in den vorliegenden Plan übernommen sind.

Soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Bau-nutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGB1. I S. 429) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373).

II. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bei der Bebauung des Geländes sind bezüglich der zu schaffenden Stellplätze die Forderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und diesbezügliche Erlasse zu beachten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze (St) sind als Erschließungsstellplätze zu bauen und auf die im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die einzelnen baulichen Anlagen gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 zu fordernden Stellplätze anzurechnen. Diese Stellplätze sind -soweit sie nicht neben den notwendigen öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum geschaffen werden können- auf den Privatgrundstücken anzulegen.

III. Sonderpläne

Die geplante Höhenlage und die Entwässerung der neuen Straßen sowie der bereits vorhandenen Straßen -soweit hierfür erforderlich- sind in Sonderplänen zum Bebauungsplan dargestellt.