

Textliche Festsetzungen:

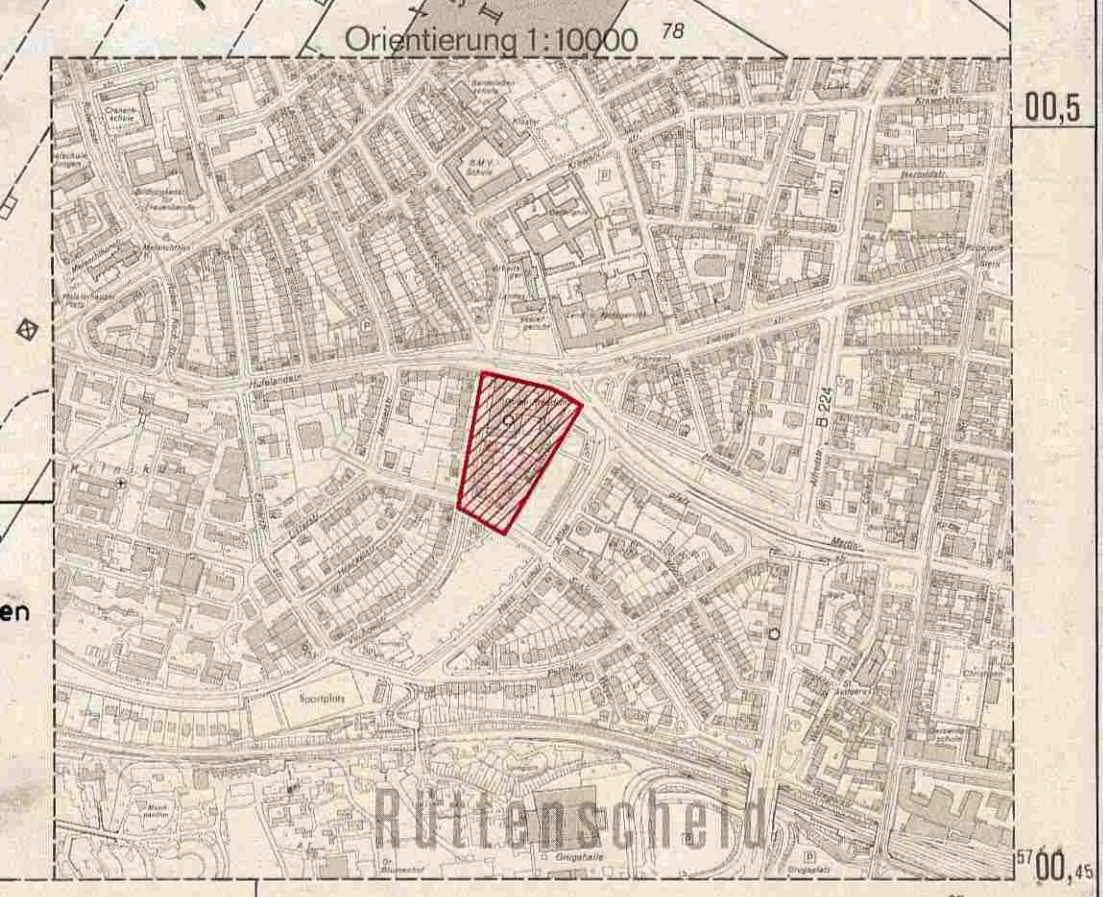
- Bei der Bebauung des Sondergebietes sind in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage als auch in der Nacht nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
- Bei der Bebauung des WRo-II-Gebietes sind in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 40 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
- Für das Sondergebiet kann als Ausnahme die zulässige Geschöfliche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Dabei darf die GFZ von 1,6 um max. 0,8 erhöht werden und 2,4 nicht überschreiten (§ 21a Abs. 5 BauNVO).
- Eine I-geschossige Bebauung des Stellplatzes vor dem Gebäude Büscherstraße 2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BBauG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus polizeilicher Sicht (Sicherheitsbedürfnis) erforderlich ist.
- Die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Sondergebiet wird untersagt. Soweit der Bebauungsplan Stellplätze für Kraftfahrzeuge festsetzt, ist die Errichtung zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 64 Abs. 6 BauONW).
- Im SO-Gebiet sind nur Anlagen zulässig, die im Block-Binnenbereich des angrenzenden WRo-II-Gebietes keine wesentliche Erhöhung des Schallpegels von 50 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts (DIN 18005) zur Folge haben, gemessen an der rückwärtigen Front der Häuser Virchowstraße 47 und der Büscherstraße 10.

Kennzeichnungen: gemäß § 9 Abs. 5 BBauG
In dem Sondergebiet und dem WRo-II-Gebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Hinweise:

- Für die mit Baulinien festgesetzten alten Gebäudeanteile des Polizei-Präsidiums ist die Feststellung als Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz vorgesehen.
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982).
- Für das Grundstück des Polizei-Präsidiums wurde am 14.06.1985 vom Rat der Stadt Essen eine Gestaltungssatzung gemäß § 81 Landesbauordnung beschlossen (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 52 vom 20.12.1985).

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27. November 1985 wach der die Genehmigung des Planes verbunden Aufträge Eintragungen beigetragen wird.
Essen, den 22.10.1990
Die Oberbürgermeisterin
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete: WR Allgemeine Wohngebiete: WA Mischgebiete: MI Kerngebiete: MK Gewerbegebiete: GE Sonstige Sondergebiete: SO		Bauweise Offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise: Satteldach, Mansarddach, Überbaubare Grundstücksflächen Baulinie, Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie, zugleich Baulinie		Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Ein- und Ausfahrt Stellplatz Straßenbegrenzungslinie		Sonstige Festsetzungen Grünflächen Versorgungsflächen Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennlichmachungen Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zu erhaltende Bäume Grenz der Verbandsgrenzfäche Grenz des Landschaftsschutzgebietes		Sonstige Signaturen Straßenseite Polygonseite Messungslinie Aufpunkt der d B (A)-werte Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Tiefgarage		sonstige Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom 11.4.1983 Höhenangaben von 1981 Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO		Ordnungs-Nr. 5/83 Blatt
---	--	--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--

Für die städtebauliche Planung: Dezernat für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stadtplanungsamt und Stadterneuerung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster der Stadt Essen vom 1. April 1984, nach welchem der Plan als städtebauliche Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden verbindlich beschließt.

Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27. November 1985, nach welchem der Plan als städtebauliche Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden verbindlich beschließt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 19.03.1984 bis 19.04.1984 öffentlich ausgestellt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27. November 1985, nach welchem der Plan als städtebauliche Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden verbindlich beschließt.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 17.9.1985, Nr. 551-8/85 genehmigt worden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Ausfertigung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.12.1985 bekanntgemacht worden.

Streichungen und Ergänzungen aufgrund der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauONW) vom 26. Juni 1984.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 14. Februar 1984, Der Oberstadtdirektor

Essen, den 14.05.1985, Der Oberstadtdirektor

Essen, den 22.10.1990, Die Oberbürgermeisterin

Blattschema: 4423, 4481, 4463, 441, 4452, 4454

Druck: Kartographie des Vermessungs- und Katasteramtes