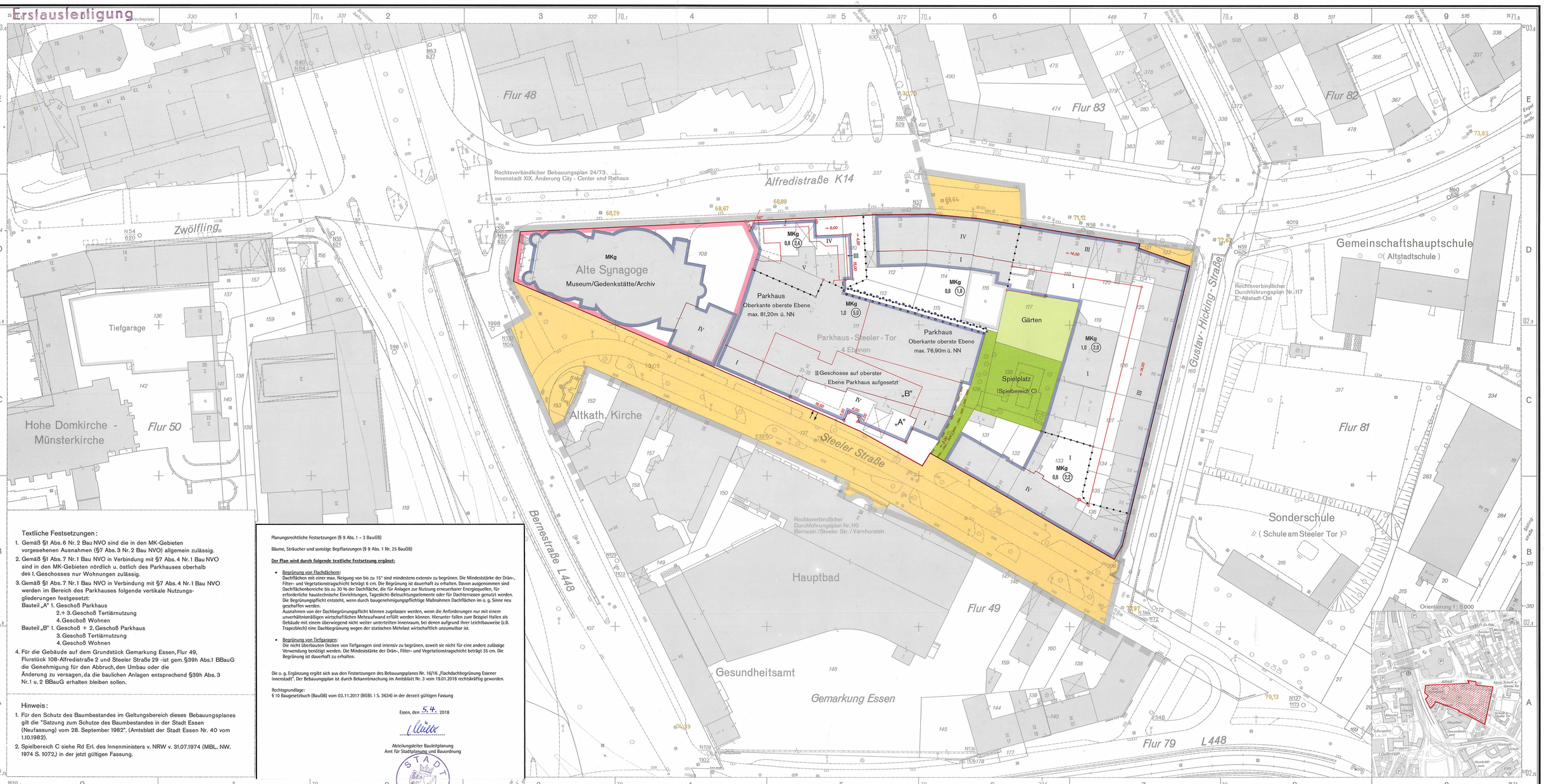
Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 Bau NVO sind die in den MK-Gebieten vorgesehenen Ausnahmen (§7 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO) allgemein zulässig.
2. Gemäß §1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit §7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO sind in den MK-Gebieten nördlich u. östlich des Parkhauses oberhalb des 1. Geschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Gemäß §1 Abs. 7 Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit §7 Abs. 4 Nr. 1 Bau NVO werden im Bereich des Parkhauses folgende vertikale Nutzungsgliederungen festgesetzt:
   Bauteil „A" 1. Geschoß Parkhaus
   2.+ 3. Geschoß Tertiärnutzung
   4. Geschoß Wohnen
   Bauteil „B" 1. Geschoß + 2. Geschoß Parkhaus
   3. Geschoß Tertiärnutzung
   4. Geschoß Wohnen
4. Für die Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung Essen, Flur 49, Flurstück 108-Alfredistraße 2 und Steeler Straße 29 -ist gem. §39h Abs.1 BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung zu versagen, da die baulichen Anlagen entsprechend §39h Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BBauG erhalten bleiben sollen.

Hinweis:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982". (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 1.10.1982).
2. Spielbereich C siehe Rd Erl. des Innenministers v. NRW v. 31.07.1974 (MBL. NW. 1974 S. 1072.) in der jetzt gültigen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

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

Der Plan wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

- Begrünung von Flachdächern:
  Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 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. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.
  Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z.B. Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.
- Begrünung von Tiefgaragen:
  Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die o. g. Ergänzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16/16 „Flachdachbegrünung Essener Innenstadt". Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.2018 rechtskräftig geworden.

Rechtsgrundlage:
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Essen, den 5.4. 2018

Abteilungsleiter Bauleitplanung
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Gebäudebegrenzungen zusammenfallen ist das begleitende Linienelement grau

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete	WR	
Allgemeine Wohngebiete	WA	
Mischgebiete	MI	
Kerngebiete	MK	
Gewerbegebiete	GE	

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 bis 21 BauNVO

Geschoßflächenzahl	z. B.	0,7
Grundflächenzahl	z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstgrenze	z. B.	III
zwingend	z. B.	(III)

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO

Offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
Geschlossene Bauweise	g

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

Belastungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Parkhausbetreibers

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1,3,4 u. 7 BBauG

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf

Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gegebenenfalls Erneuern — gegebenen

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kenntlichmachungen
§ 9 Abs. 5 u. 6 BBauG, § 10 StBauFG

- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Polygonseite
- Messungslinie
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RdErl. d. Innenministers v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 zugrunde.

Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom Juli 1983

Höhenangaben vom Sept. 1966

Rechtsgrundlagen:
§§1,2,3,a,8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung(BauNVO)in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl I S. 833). Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1983 (GV.NW.1982 S.753) Landesbauordnung vom 27.1.1970 (GV.NW.S.96), in der jetzt gültigen Fassung.

stadt essen

Bebauungsplan

Alfredistraße/Steeler Straße

vom 09.11.1984

Ordnungs-Nr. 8/83 Blatt

Stadtbezirk	I
Stadtteil	Stadtkern
Gemarkung	Essen
Flur	48,49
Maßstab	1:500

Blattschema: 5524

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

Essen, den 04. Januar 1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Stadtplanung und Stadterneuerung — Stadtplanungsamt
Beigeordneter — Leiter des Stadtplanungsamtes

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 04. Januar 1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 22.02.1984 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 7.03.1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 19.03.1984 bis 19.04.1984 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 24.04.1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 20. Juni 1984 durch den der Plan - einschließlich der hierzu ergangenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 26. Juni 1984
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 11.10.1984
Az.: 32.2-12.03 (Essen 6823)
genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.10.1984
J.A.
Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.Nov.1984 bekanntgemacht worden.
Essen, den 20. Nov. 1984
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Pantel
Techn. Angestellter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden strafrechtlich verfolgt.

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes