

**Textliche Festsetzungen:**

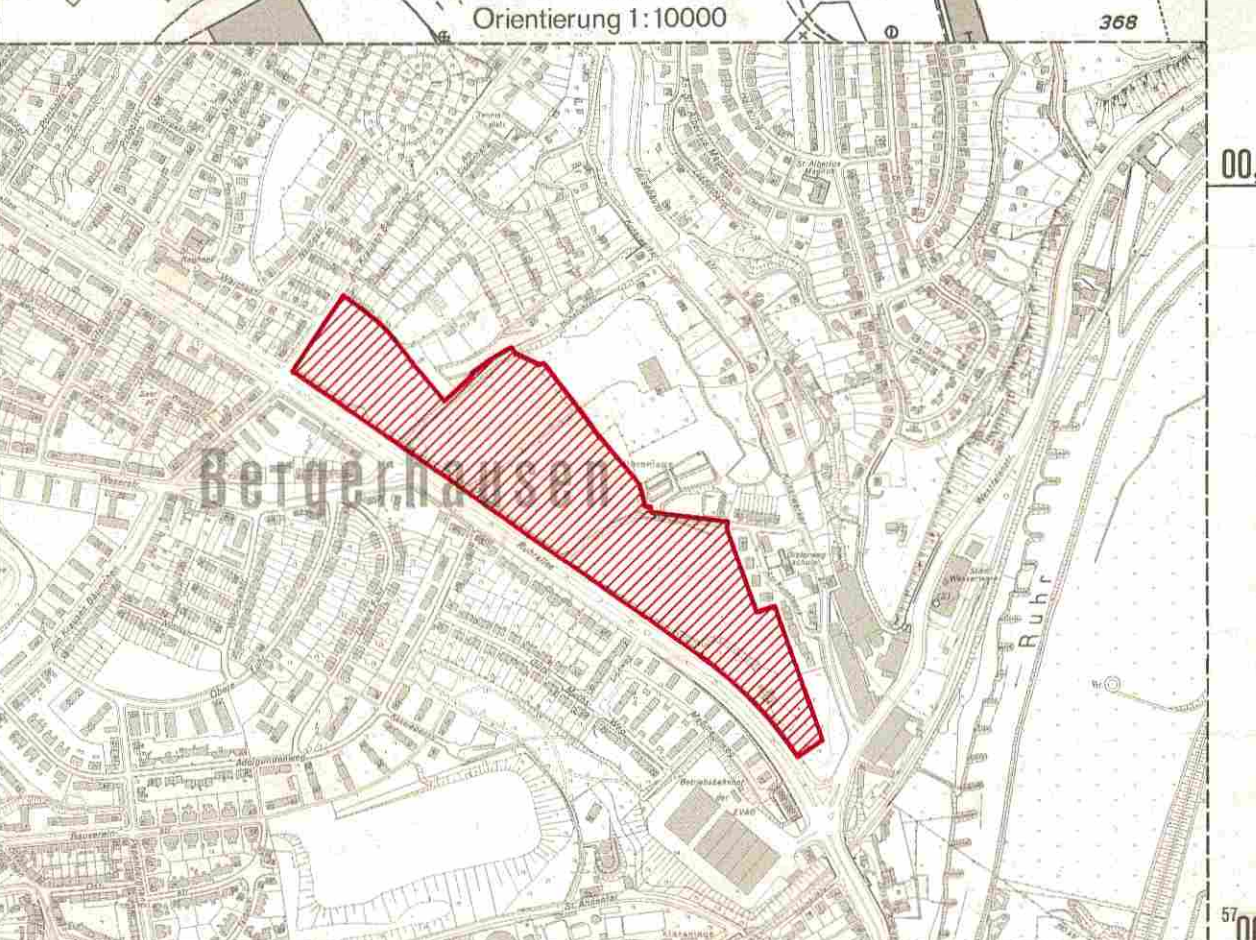
- In den Sondergebieten ist folgende Art der Nutzung zulässig: Verwaltungsgebäude mit untergeordneten Vertriebs-, Werkstatt- und Stellplatzanlagen sowie untergeordneten Anlagen für Schulzwecke.  
Ausnahme: können zugelassen werden:  
a) Die für die Funktion der baulichen Anlagen erforderlichen Wohnungen für Hausmeister, Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Teilnehmer an Schulveranstaltungen (§1-Abb. (6) BauNVO).  
b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen. Ausgeschlossen sind Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (§14 BauNVO).  
c) In den Sondergebieten sind in den Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie in den gem. §1-Abb. (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neubauten, Umbauten oder Erweiterungsbauten wegen des Verkehrslärms gem. §9 Abs. (1) 24 BBAuG für die Belichtungsfächen und für die Belüftung Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mit Bezug auf die prognostizierten Mittelwertpegel 33 dB(A) betragen, so daß ein Innengeräuschpegel von tagsüber 40 dB(A) in den Kommunikations- und Arbeitsräumen sowie von nachts 35 dB(A) in den Schlafräumen nicht überschritten wird. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine situationsbedingte, geringere Lärmbelastung nachgewiesen werden kann.
- Die Baugrundstücke sind so dicht wie möglich (mindestens 1 Stück je 100m<sup>2</sup>) unter vorzugsweiser Verwendung großkröniger Bäume zu bepflanzen, soweit sie nicht für Baukörper in Anspruch genommen werden müssen (gem. §9 (1) Ziff. 25a BBAuG).

**Textliche Kennzeichnungen:**

- In den Sicherheitszonen, bedingt durch oberflächennahen Bergbau, kenntlich gemachten Bereichen gehen die Flöze Sonnenschein, Wasserfall 1, Dickebank 1, Angelika, Karoline, Luise und Helene zu Tage aus. Die genaue Lage dieser Flöze sowie deren Zustand in den Abbaubereichen bestimmt ein geologisches Gutachten. Nach diesem Gutachten haben sich die Sicherungsmaßnahmen für die jeweiligen Gebäude zu richten (gem. § 9 Abs. (5) BBAuG).
- Bauliche Anlagen, die innerhalb des Sicherheitsabstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden sollen, müssen durch statische Vorkehrungen so ausgebildet sein, daß sie durch umstürzende Bäume 1. Ordnung nicht in menschengefährdendem Ausmaß beschädigt werden können. Bäume 1. Ordnung weisen Gewichte über 5,0 t auf (gem. §9 Abs. 5 BBAuG).

**Hinweise:**

- Anlagen, die mit der Einrichtung oder dem Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind und in einem Abstand von weniger als 100 m von den Forstflächen errichtet werden sollen, bedürfen der Genehmigung durch die Forstbehörde (§46 Landesforstgesetz -LFG- vom 24.04.1980).
- 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" (Antsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

|   |  |  |   |   |  |
|---|--|--|---|---|--|
| <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 9 bis 11 BauNVO</p> <p>Reine Wohngebiete <b>WR</b><br/>Allgemeine Wohngebiete <b>WA</b></p> <p>Mischgebiete <b>MI</b><br/>Kerngebiete <b>MK</b></p> <p>Gewerbegebiete <b>GE</b></p> <p>Sonstige Sondergebiete (siehe textliche Festsetzungen) <b>SO</b></p> | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG, § 9 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7<br/>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>als Höchstgrenze z. B. III<br/>zwingend z. B. IIII</p> | <p><b>Bauweise</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise<br/>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>Überbaubare Grundstücksflächen<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG, § 23 BauNVO</p> <p>Baulinie<br/>Baugrenze</p> | <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen<br/>Ein- und Ausfahrt</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>Belastungsflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG</p> <p>Geh- u. Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Baugrundstückes</p> <p>Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes</p> | <p><b>Sonstige Festsetzungen</b><br/>§ 9 Abs. 12, 24, u. 7 BBAuG</p> <p>Öffentliche Grünflächen<br/>Private Grünflächen<br/>Versorgungsräume<br/>Flächen für den Gemeinbedarf<br/>Erdgeschoßfußbodenhöhe z. B. EFH max. 106,00 m u. NN</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächenhafte Pflanzung)</p> <p>Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schnitt</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft<br/>Flächen für die Forstwirtschaft</p> | <p><b>Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen</b></p> <p>3. Gemäß § 9a Abs. 1 BBAuG ist die bauliche und sonstige Nutzung der mit □ umgrenzten Gebiete südöstlich der Hohefuhrstraße erst zulässig, wenn durch den Bau eines Regenbeckens am südlichen Ende der Ruhrallee einschließlich Entlastungskanal zur Vorflut die derzeitige Mischwasserbelastung der Ruhr deutlich verringert wird.</p> |
|---|--|--|---|---|--|

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennlichmachungen**  
§ 9 Abs. 5 u. 6 BBAuG, § 10 BBAuG

|  |   |
|--|---|
| <p>Umgrenzung der Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe textliche Kennzeichnung)</p> <p>Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 33</p> <p>Grenze des Landschaftsschutzgebietes</p> | <p>Polygonlinie</p> <p>Messungslinie</p> <p>Leitungssache</p> <p>Schnittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderpläne</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne</p> <p>Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung</p> |
|--|---|

**Sonstige Signaturen**

|  |
|--|
| <p>Stand der Planunterlagen:</p> <p>Bestandsangaben vom Februar 1984</p> <p>Höhenangaben von 1981</p> <p>Rechtsgrundlagen:<br/>§ 9, 2, 2a, II des Bundesbaugesetzes (BBAuG) in der Neufassung vom 19.10.1975 (BGBl. I S. 2226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 15.8.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung zur Durchführung des BBAuG vom 24.11.1982 (GV NW 1982 S. 735) Landesbaugordnung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), in der jetzt gültigen Fassung.</p> |
|--|

Stadt Essen  
**Bebauungsplan**  
Ruhrallee/Am Krausen Bäumchen/  
Schulkirchweg

Ordnungs-Nr. **5/84**  
Blatt **1**

vom 07. Oktober 1985

Stadtbezirk II  
Stadtteil Berghausen  
Flur 16  
Maßstab 1:1000

Blattschema:  
462 464  
461 463 465  
461

Für die städtebauliche Planung:

Daszen für Stadtplanung und Stadterneuerung: 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 21. Mai 1984  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 23. Mai 1984, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.  
Essen, den 24. Mai 1984  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 04. Juli 1984 bis 04. Juli 1984 öffentlich ausgestellt.  
Essen, den 05. Juli 1984  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 20.03.1984, durch den der Plan einschließlich der eingetragenen Änderungen, als Satzung beschlossen werden soll.  
Essen, den 11.10.1984  
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 19.6.1985 genehmigt worden.  
Essen, den 19.6.1985  
Der Oberstadtdirektor

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 10.10.1985 bekanntgemacht worden.  
Essen, den 10. Oktober 1985  
Der Oberstadtdirektor

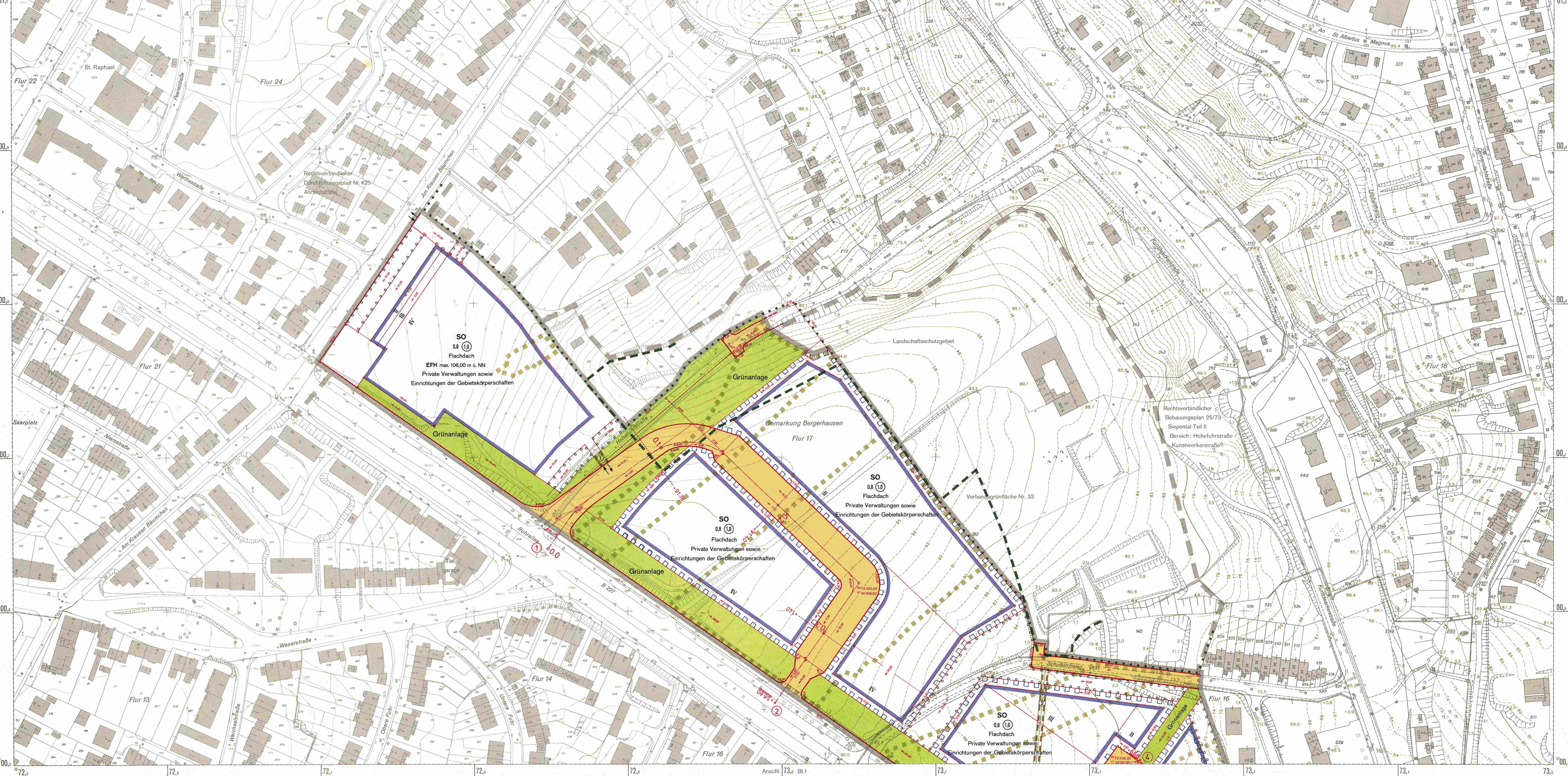
Die in braun eingetragene textliche Neufassung der Festsetzung Nr. 3 erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 10.05.1985.  
Essen, den 17.07.1985  
Der Oberstadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.09.1985, wonach der mit der Genehmigung des Planes verbundenen Auflagen (braune Eintragung) beigefügt werden wird.  
Essen, den 27.09.1985  
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema), dem Text und 2 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bekrundet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.  
Essen, den 21. Mai 1984  
Der Oberstadtdirektor

Beigeordneter: Leiter des Stadtplanungsamtes  
Beigeordneter: Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes  
Beigeordneter: Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Druck- und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechts geschützt.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO                         | <b>Bauweise</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO                |
| Reine Wohngebiete<br>Allgemeine Wohngebiete  | WR<br>WA<br>Geschößflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7<br>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4<br>Zahl der Vollgeschosse | Offene Bauweise<br>nur Einzelhäuser zulässig                          |
| Mischgebiete<br>Kerngebiete  | MI<br>MK<br>als Höchstgrenze z. B. III<br>zwingend z. B. III   | Geschlossene Bauweise   |
| Gewerbegebiete   | GE   | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO |
| Sonstige Sondergebiete<br>(siehe textliche Festsetzungen)                            | SO   | Baulinie<br>Baugrenze   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Verkehrsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG           | <b>Sonstige Festsetzungen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG  |
| Öffentliche Straßenverkehrsf lächen<br>Ein- und Ausfahrt     | Öffentliche Grünflächen<br>Private Grünflächen<br>Versorgungsf lächen<br>Flächen für den Gemeinbedarf<br>Erdgeschößfußbodenhöhe z. B. EFH max. 106,00 m ü. NN |
| Straßenbegrenzungslinie                                      | Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse  |
| <b>Belastungsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG         | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächennahe Pflanzung)   |
| Geh- u. Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Baugrundstückes | Umgrenzung der Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe textliche Kennzeichnung)   |
| Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes                    | Grenze des Verbandsgrünfläche Nr. 33  |
|  | Grenze des Landschaftsschutzgebietes  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Verkehrsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG           | <b>Sonstige Festsetzungen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG  |
| Öffentliche Straßenverkehrsf lächen<br>Ein- und Ausfahrt     | Öffentliche Grünflächen<br>Private Grünflächen<br>Versorgungsf lächen<br>Flächen für den Gemeinbedarf<br>Erdgeschößfußbodenhöhe z. B. EFH max. 106,00 m ü. NN |
| Straßenbegrenzungslinie                                      | Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse  |
| <b>Belastungsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG         | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächennahe Pflanzung)   |
| Geh- u. Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Baugrundstückes | Umgrenzung der Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe textliche Kennzeichnung)   |
| Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes                    | Grenze des Verbandsgrünfläche Nr. 33  |
|  | Grenze des Landschaftsschutzgebietes  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Verkehrsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG           | <b>Sonstige Festsetzungen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 31 BBauG  |
| Öffentliche Straßenverkehrsf lächen<br>Ein- und Ausfahrt     | Öffentliche Grünflächen<br>Private Grünflächen<br>Versorgungsf lächen<br>Flächen für den Gemeinbedarf<br>Erdgeschößfußbodenhöhe z. B. EFH max. 106,00 m ü. NN |
| Straßenbegrenzungslinie                                      | Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse  |
| <b>Belastungsf lächen</b><br>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG         | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (flächennahe Pflanzung)   |
| Geh- u. Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Baugrundstückes | Umgrenzung der Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe textliche Kennzeichnung)   |
| Leitungsrecht zugunsten des Ruhrverbandes                    | Grenze des Verbandsgrünfläche Nr. 33  |
|  | Grenze des Landschaftsschutzgebietes  |

**Gehört zur Verfügung vom 19. Juni 1985:**  
AZ 35.2-12.03 (E3) und 46(1)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennlichmachungen**

|   |   |
|---|---|
| Umgrenzung der Sicherheitszone bedingt durch oberflächennahen Bergbau (siehe textliche Kennzeichnung) | Grenze des Verbandsgrünfläche Nr. 33                                |
| Grenze des Landschaftsschutzgebietes  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne |

**Sonstige Signaturen**

|               |   |
|---------------|---|
| Straßenachse  | Schnittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderlinie       |
| Polygonseite  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne |
| Messungslinie | Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung                            |
| Leitungsschne |   |

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/84. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsermerke befinden sich auf Blatt 1.

Esam, dem 21. Mai 1985  
Der Oberbürgermeister  
Ulrich von Verhoeven und Katarasteramtes

Gehört zur Vlg vom  
Az:

Der Regierungspräsident  
Düsseldorf

Rechtsgrundlagen:  
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.10.1976 (BGBl. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.10.1979 (BGBl. S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 18.10.1977 (BGBl. S. 1763), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. S. 833), Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV NW 1982 S. 753) Landesbaurecht vom 27.1.1970 (GV NW S. 98), in der jetzt gültigen Fassung.

**stadt essen**

**Bebauungsplan**

**Ordnungs-Nr. 5/84**

**Ruhrallee/Am Krausen Bäumchen/Schulkirchweg**

**Blatt 2**

vom 07. Oktober 1985

Stadtbezirk II  
Stadtteil Bergerhausen  
Gemarkung Bergerhausen  
Flur 16, 17  
Maßstab 1:1000

Blattschema

|      |      |     |
|------|------|-----|
| 4622 | 4624 | 466 |
| 4621 | 4623 | 465 |
| 461  |      |     |