

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)  
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Der Plan wird durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

- Begrünung von Flachdächern:** Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 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 entfällt, 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. Trapschicht) 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 Drain-, 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 24.04.2018  
 [Signature]  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die mit \* gekennzeichneten Berichtigungen und Ergänzungen erfolgten am 23.09.1985  
 [Signature]  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete WR Allgemeine Wohngebiete WA	Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Private Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Einfahrt Ausfahrt	Flächen für den Gemeinbedarf Überbaubare Grundstücksflächen Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft
Mischgebiete MI Kerngebiete MK	als Höchstgrenze z. B. III zwingend z. B. III		Belastungsflächen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des RWE	
Gewerbegebiete GE				

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Flächen für Versorgungsanlagen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten zugleich Baugrenze	Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Terrassenparkplatzes (Gärtnemarkt) und unterhalb von Verkehrsflächen
Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z.B. Zahl der Vollgeschosse	Umspann- bzw. Trafoanlage
Überbauung z.B. Arkade, Durchgang	
Baugrenze für Überbauung	

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennlichmachungen	Sonstige Signaturen
Begrenzung der U-Bahn (Plan festgelegt gem. Personenbeförderungsgesetz - PBfG)	Straßenachse
Grenze der Verbandsgrünfläche	Polygonsiege
Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Messungslinie
	Schnittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderlinie
	vorhandene Fußgängerbereiche
	Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Rechtsgrundlagen:
§§ 2, 3, 8 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.01.1976 (BGBl. I S. 228), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 940), in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), Planflächenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1980 (GV.NW.1992 S.753) Landesbauordnung vom 26.6.1984 (GV.NW.S.419).

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/85. Der Vermerk über die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Angabe der Maßstäbe und die Aufstellungssymbole befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 24.09.1985  
 [Signature]  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. A.

Regierungspräsident  
 Düsseldorf

Stadtbezirk I  
 Stadtteil I  
 Gemarkung Essen  
 Flur 38,40  
 Maßstab 1:500

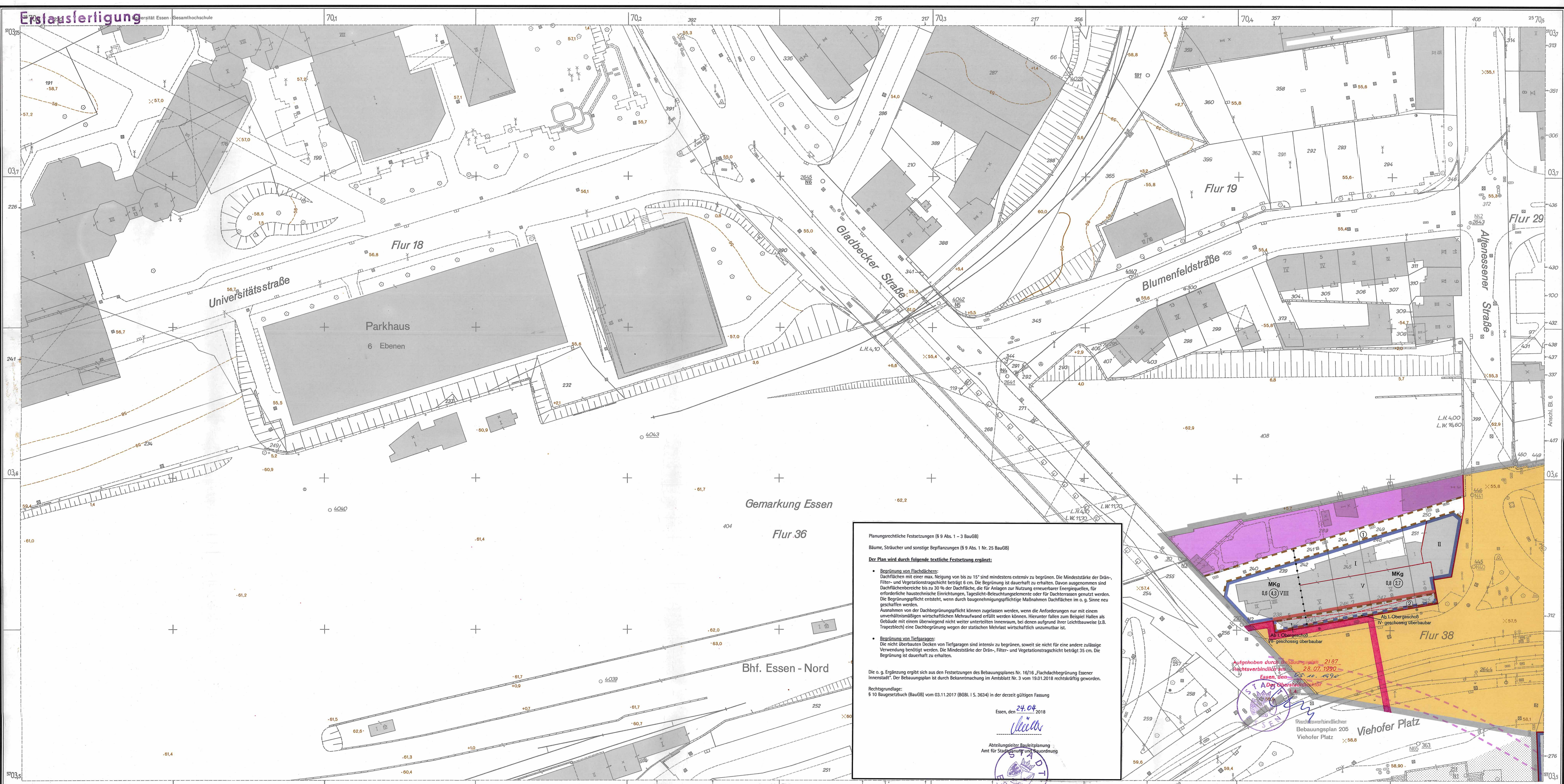
Stadt Essen  
**Bebauungsplan**  
**Innenstadt**  
**nördlicher Teil**  
 vom 04.12.1985

Ordnungs-Nr. **3/85**  
 Blatt **2**

Blattschema

5541	3	6	5543
5542	4	5	5544
5543	1	4	5545

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



Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)  
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

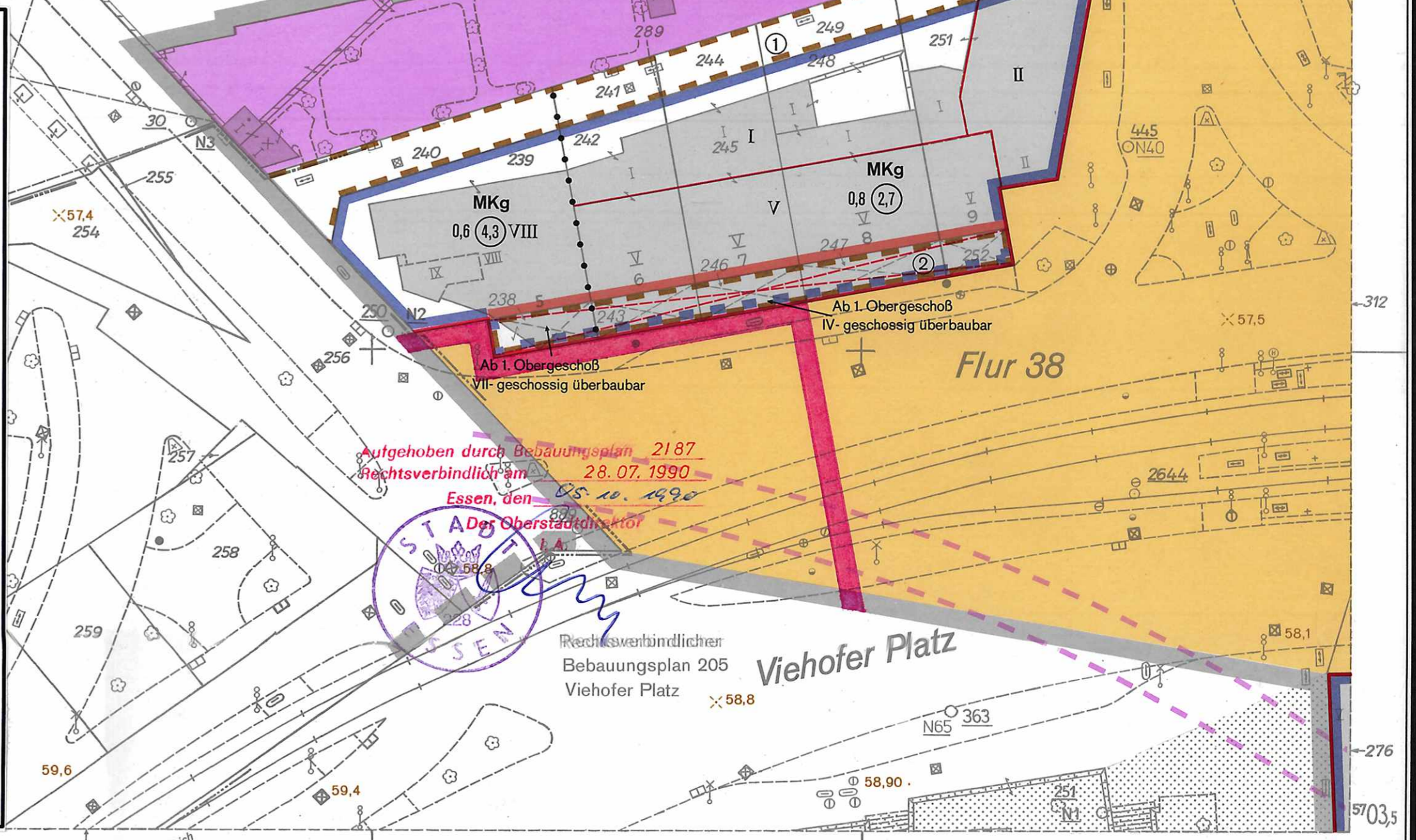
**Der Plan wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:**

- Begrünung von Flachdächern:**  
 Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, 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 Energien, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, 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 unverhältnismäßig wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Lichtbauweise (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 Drain-, 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 24.04.2018  
 [Signature]  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 bis 21 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG	Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 12, 24 u. 7 BBauG
Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete	Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III zwingend z. B. III	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen Baulinie Baugrenze Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Private Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Belastungsflächen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse Überbauung z. B. Arkade, Durchgang Baugrenze für Überbauung Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b> § 9 Abs. 5 u. 6 BBauG	<b>Sonstige Signaturen</b>
Begrenzung der U-Bahn (Plan festgelegt gem. Personenbeförderungsgesetz - PBefG.)	Straßenachse
Flächen für Bahnanlagen	Polygone
Grenze der Verkehrsflächen	Messungslinie
Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Schnittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderpläne
	vorhandene Fußgängerbereiche
	Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/85. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben der Planungstagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich im Blatt 3/85.

Essen, den 24.09.1985  
 [Signature]  
 Oberstadtdirektor

Gehört zur Vg vom 2.12.75  
 [Signature]  
 02 (Essen 5524)

Der Regierungspräsident  
 Düsseldorf  
 Regierungschreiber

Rechtsgrundlagen:  
 § 9 Abs. 2 u. 3 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. 940), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 16.9.1977 (BGBl. I S. 1768), Planzeichenvorschrift vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV.Nr. 1982 S. 758) Landesbauordnung vom 26.6.1984 (GV.Nr. S. 416).

stadt essen  
**Bebauungsplan**  
 Innenstadt  
 nördlicher Teil

Blatt  
**3**

vom 04.12.1985

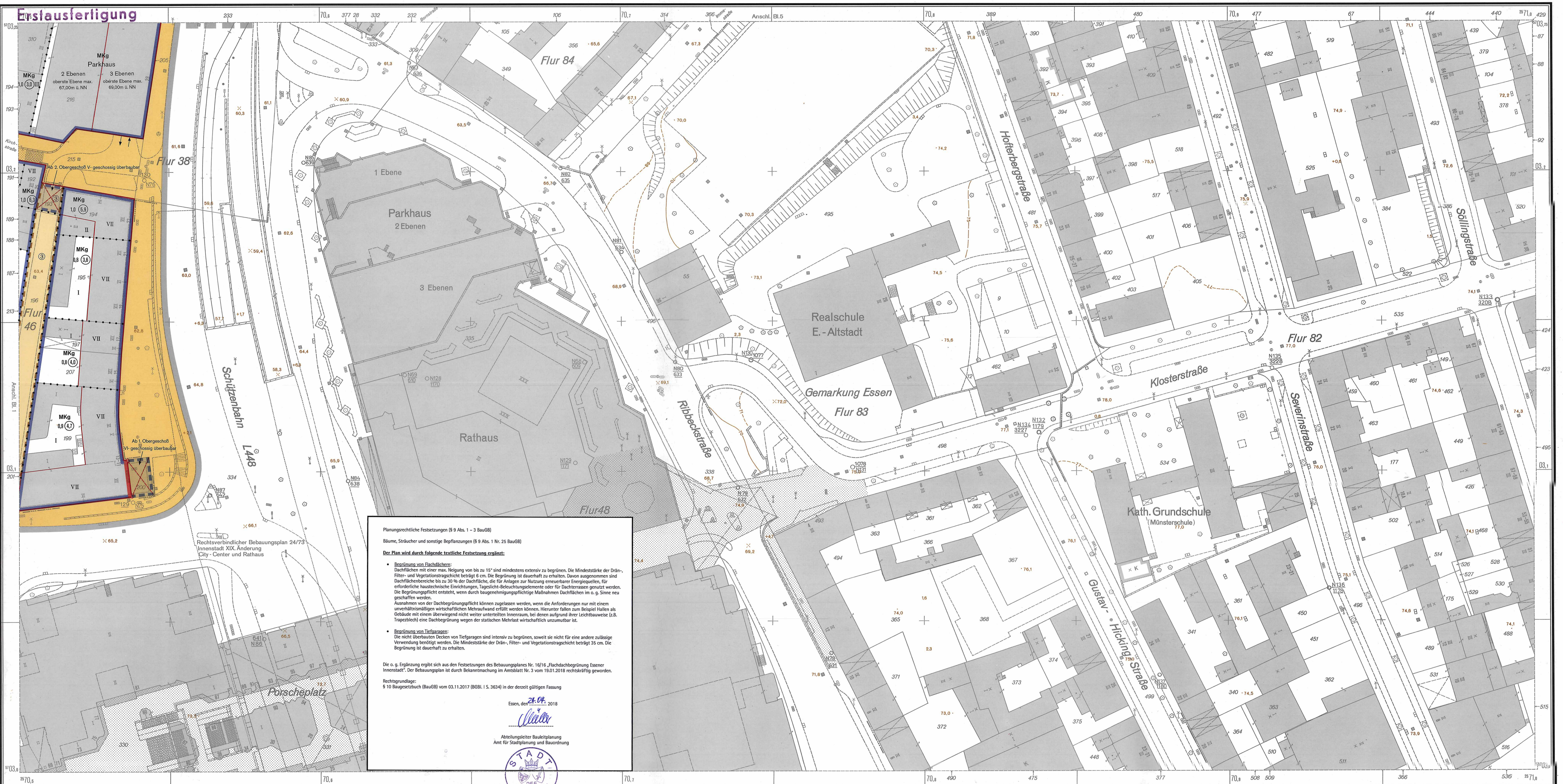
Blattschema

5541	3	6	5543
5533	2	5	5534
5531	1	4	5533

Ordnungs-Nr.  
**3/85**

Blatt  
**3**

Stadtbzirk I  
 Stadtteil I  
 Gemarkung Essen  
 Flur 36, 38  
 Maßstab 1:500



Planungsrechtliche Forderungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)  
 Bäume, Sträucher und sonstige Befpflanzungen (§ 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 Drain-, 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-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn durch baurechtlich vorgeschriebene Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur mit einem unverhältnismäßig 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 Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die o. g. Ergänzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/18 „Flächdeckschicht Begrünung Essener Innenstadt“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3 vom 19.01.2018 rechtskräftig geworden.  
 Rechtsgrundlagen:  
 § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Essen, den 21.01.2018  
*[Signature]*  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete	WR WA	Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III zwingend z. B. III
Mischgebiete Kerngebiete	MI MK	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 25 BauNVO Baulinie Baugrenze Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
Gewerbegebiete	GE	

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	§ 9 Abs. 1, 2, 3, 4 u. 7 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsflächen Private Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Einfahrt Ausfahrt	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugruben zugleich Baugrenze Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse Überbauung z. B. Arkade, Durchgang Baugrenze für Überbauung
Belastungsflächen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit	Grenze des Verbandsgrünflächens Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift	Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Forstwirtschaft

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

<p>Straßenachse Polygone Messungslinie Schnittraster, Nummerierung und Stationierung der Sonderpläne vorhandene Fußgängerbereiche Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung</p>	<p>Der Regierungspräsident Essen [Signature]</p>
--	--

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/85 Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planhöhen und die Aufstellungvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 24.09.1985  
 [Signature]  
 Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Geht zur Vgl. von 2.12.75  
 12.03 (Essen 5724)

Der Regierungspräsident  
Essen  
[Signature]  
 Regierungspräsident

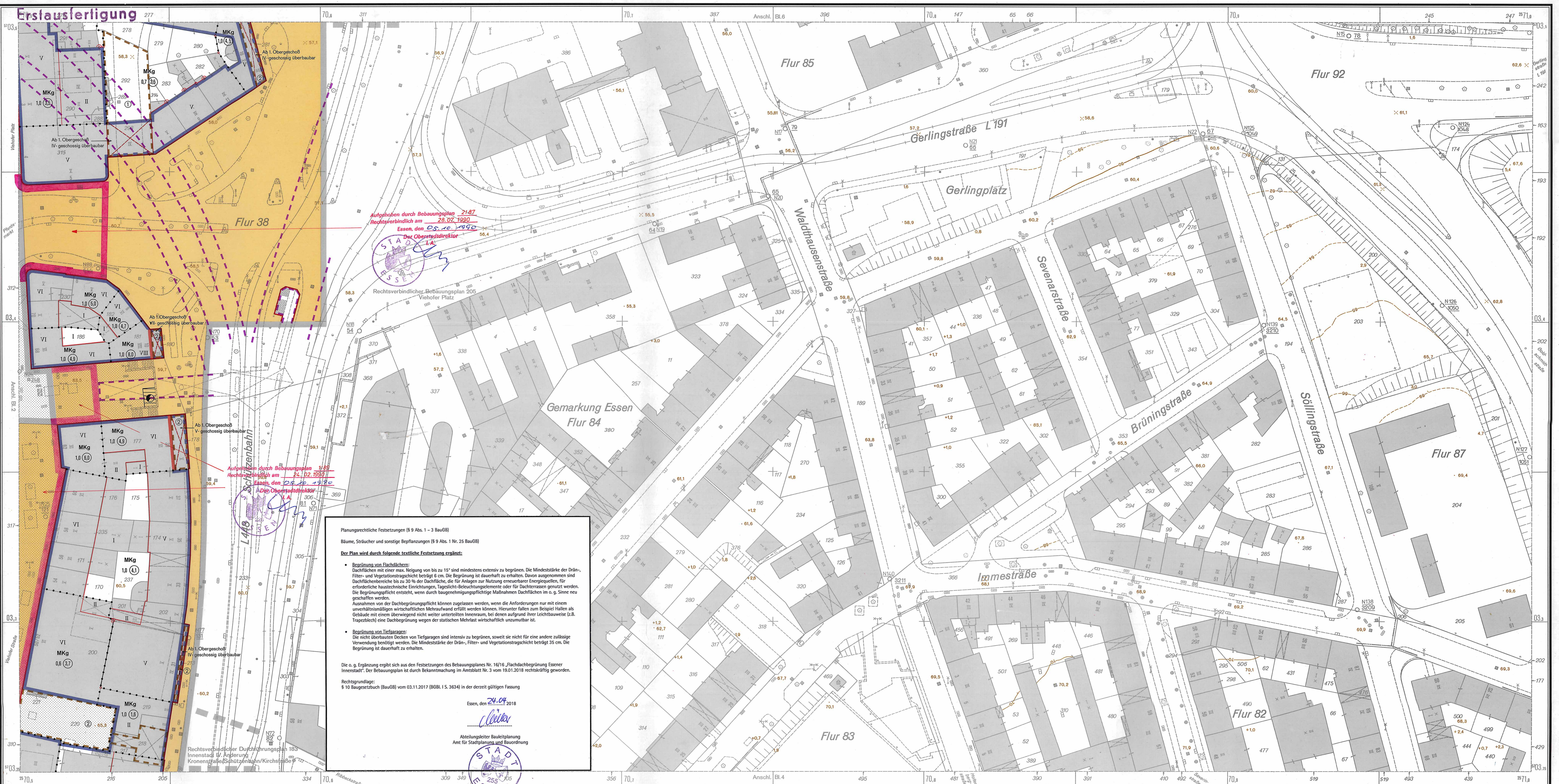
Rechtsgrundlagen:  
 § 9 Abs. 2, 3 u. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.03.1978 (BGBl. I S. 1748), Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 838), Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 24.11.1982 (GV.Nr. 1982 S. 758) Landesbauordnung vom 26.03.1984 (GV.Nr. 5-19)

stadt essen  
**Bebauungsplan**  
 Innenstadt  
 nördlicher Teil

Ordnungs-Nr. **3/85**  
 Blatt **4**  
 vom 04.12.1985

Stadtkern  
 Stadtteil Essen  
 Flur 38,46,48  
 Maßstab 1:500

Blattschema  
 5541 3 6 5543  
 5532 2 5 5534  
 555 4 6 5533



Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauBG)  
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG)

**Der Plan wird durch folgende textuelle Festsetzung ergänzt:**

- Begrünung von Flachdächern:** Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 20% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieresourcen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, 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 unverhältnismäßig wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen als Gehäuse mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Lechbauweise (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 Drain-, 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 24.04.2018

*[Signature]*  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauordnung

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete	WR WA	Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 bis 21 BauNVO
Mischgebiete Kerngebiete	MI MK	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, 2, 3, 4 u. 7 BBauG
Gewerbegebiete	GE	Baulinie Baugrenze Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG	

<ul style="list-style-type: none"> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugeländen zugleich Baugrenze</li> <li>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Überbauung z. B. Arkade, Durchgang</li> <li>Baugrenze für Überbauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Terrassenparkplatzes (Gänsemarkt) und unterhalb von Verkehrsflächen</li> <li>Umspann- bzw. Trafoanlage</li> <li>Begrenzung der U-Bahn (Plan festgelegt gem. Personenbeförderungsgesetz -PBefG-)</li> <li>Grenze der Verbandsgrünfläche</li> <li>Grenze des Landschaftsschutzgebietes</li> </ul>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenachse</li> <li>Polygonseite</li> <li>Messungslinie</li> <li>Schmittverlauf, Numerierung und Stationierung der Sonderpläne</li> <li>vorhandene Fußgängerbereiche</li> <li>Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung</li> </ul>	<p>Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Gebäudebegrenzung zusammengefallen ist das begleitende Linienelement grau</p>
--	--

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

**Sonstige Signaturen**

Der Regierungsvizepräsident  
*[Signature]*  
 Düsseldorf

Der Regierungsvizepräsident  
*[Signature]*  
 Düsseldorf

Rechtsgrundlagen:  
 § 91, 2, 2a, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2096), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.03.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzonenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 853), Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV.NW.1982 S. 753) Landesbauordnung vom 28.06.1984 (GV.NW.S.419).

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/85 Der Vertrag über die Inhalte des Bebauungsplanes, die Aufgaben zur Planung, Herstellung und die Aufstellungsergebnisse befindet sich im Blatt 1

Essen, den 24.09.1985  
 Der Oberstadtdirektor  
*[Signature]*

Geht zur Vfg. vom 2.12.85  
 72 03 (Essen 5524)

vom 04.12.1985

**stadt essen**

**Bebauungsplan**

**Innenstadt nördlicher Teil**

vom 04.12.1985

Stadtbezirk I  
 Stadtteil Stadtkern  
 Gemarkung Essen  
 Flur 38  
 Maßstab 1:500

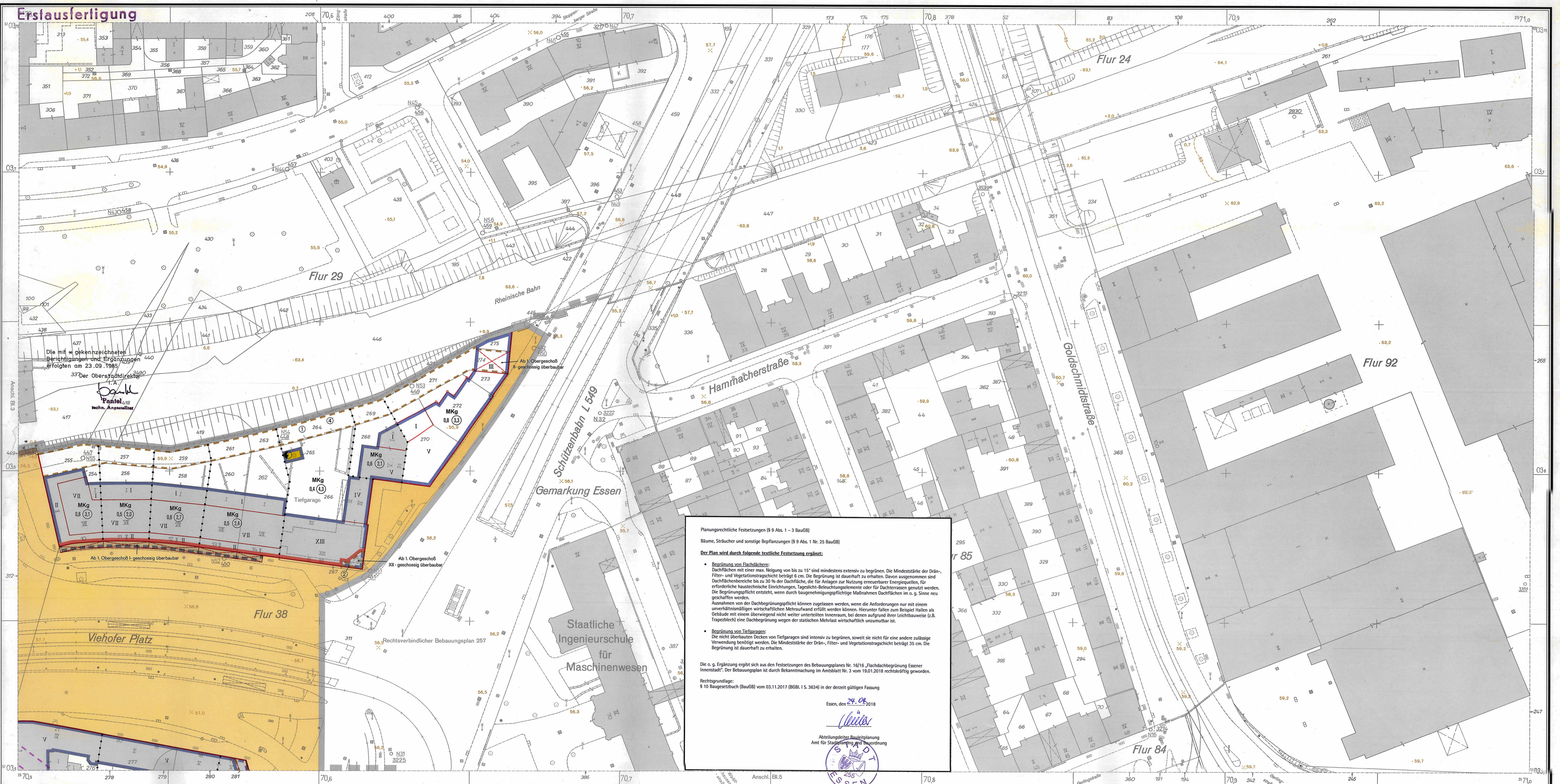
Blattschema

5541	3	6	5543
5532	2	5	5534
5531	1	4	5533

Druck: Kartendruckerei des Vermessungs- und Katasteramtes

Ordnungs-Nr.  
**3/85**

Blatt  
**5**



Die mit gekennzeichneten  
Berichtigungen und Ergänzungen  
erfolgten am 23.09.1985  
Der Oberstadtdirektor  
A. Pantel  
techn. Angestellter

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 Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieressourcen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entfällt, 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 unverhältnismäßig 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. Trapeblech) 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 Drain-, 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 24.07.2018  
 [Signature]  
 Abteilungsleiter Bauleitplanung  
 Amt für Stadtplanung und Bauleitplanung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p><b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b></p> <p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO</p> <p>Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete</p> <p>Mischgebiete Kerngebiete</p> <p>Gewerbegebiete</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 bis 21 BauNVO</p> <p>Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III zwingend z. B. III</p>	<p>Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</p> <p>Baulinie Baugrenze Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen Private Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des RVE</p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 12, 3, 4 u. 7 BauGB</p> <p>1 Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schritt 2 Flächen für die Landwirtschaft 3 Flächen für die Forstwirtschaft 4</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten zugleich Baugrenze Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse Überbauung z. B. Arkade, Durchgang Baugrenze für Überbauung</p>	<p>Fläche für Versorgungsanlagen Umspann- bzw. Trafostation Begrünung der U- Bahn (Plan festgesetzt gem. Personenbeförderungsgesetz -PBefG-) Grenze der Verbandsgrünfläche Grenze des Landschaftsschutzgebietes</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Straßenachse Polygone Messungslinie Schnittraster, Nummerierung und Stationierung der Sonderpläne vorhandene Fußgängerbereiche</p> <p>Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Baugrenze</p>	<p>Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3/85 „Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben über die Pflichten und die Aufstellungsvermerke befinden sich in Blatt 1.“      23.09.1985      Oberstadtdirektor      Gehört zur Vlg vom 12.08.85 (Essen 5524)      Der Regierungspräsident      [Signature]      vom 04.12.1985</p> <p>Rechtsgrundlagen:      § 9, 2, 2a, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Neufassung vom 18.03.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.1979 (BGBl. I S. 940), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.01.1977 (BGBl. I S. 1765), Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 24.11.1982 (GV.NW.1982 S.753) Landesbauleitverordnung vom 26.06.1984 (GV.NW.S.419).</p>	<p>Ordnungs-Nr. <b>3/85</b></p> <p>Blatt <b>6</b></p> <p>Stadtbezirk I Stadtteil Gemarkung Essen Flur 29, 38 Maßstab 1:500</p> <p>Blattschema        5541 9 6 5543      5532 2 5 5534      5531 1 4 5533</p>
---	--	--	--	--	---	---	---	---	--

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.