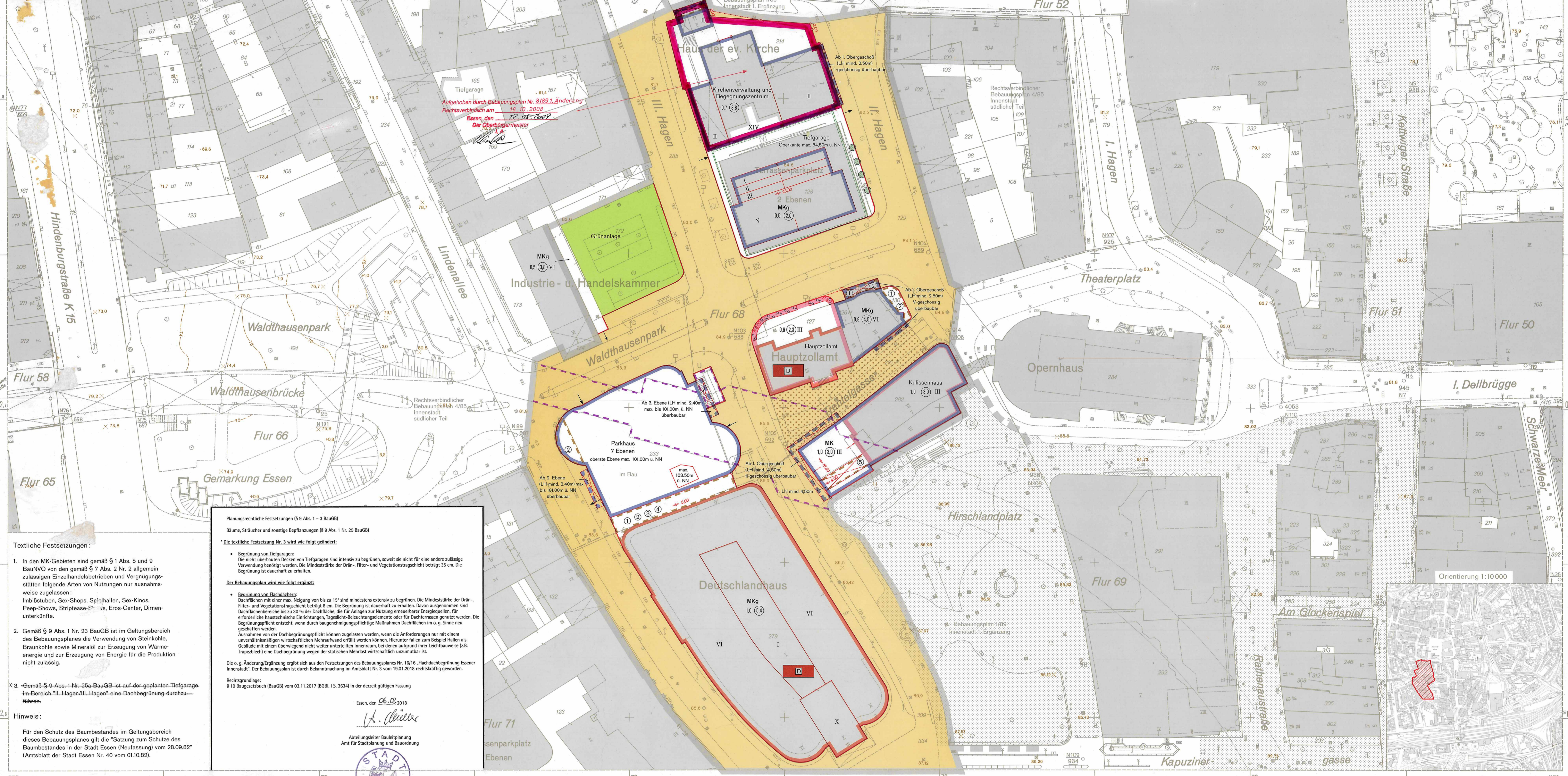


Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen:

- In den MK-Geieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen:
Imbiestuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Strip-Tease-Salons, Eros-Center, Dirmenunterkünfte.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26a BauGB ist auf der geplanten Tiefgarage im Bereich 'II. Hagen/III. Hagen' eine Dachbegrünung durchzuführen.

Hinweis:
Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.82' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.82).

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

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird wie folgt geändert:

- Begründung 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 Vegetationsschicht beträgt 25 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Begründung von Flachdächern:**
Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht 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 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 unrentablen 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.

Die o. g. Änderung/Ergänzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1616 '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 06.02.2018
H. Clauver
Abteilungsleiter Bauleitplanung
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <table border="1"> <tr> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>Maß der baulichen Nutzung</th> <th>Bauweise</th> <th>Verkehrsflächen</th> <th>Sonstige Festsetzungen</th> </tr> <tr> <td>Reine Wohngebiete WR</td> <td>Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7</td> <td>Offene Bauweise</td> <td>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</td> <td>Öffentliche Grünflächen</td> </tr> <tr> <td>Allgemeine Wohngebiete WA</td> <td>Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4</td> <td>nur Einzelhäuser zulässig</td> <td>Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche</td> <td>Private Grünflächen</td> </tr> <tr> <td>Mischgebiete MI</td> <td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III</td> <td>Geschlossene Bauweise</td> <td>Belastungsflächen</td> <td>Versorgungsflächen</td> </tr> <tr> <td>Kerngebiete MK</td> <td>zwingend z. B. III</td> <td>Überbaubare Grundstücksflächen</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</td> <td>Flächen für den Gemeinbedarf</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiete GE</td> <td></td> <td>Baulinie</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</td> <td>Sport- und Spielanlagen</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Baugrenze</td> <td>Gebotlich zugunsten der Allgemeinheit</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie</td> <td>Leitungsrecht zugunsten des RWE</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie</td> <td>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Fahrtrecht zugunsten der Anlieger</td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen	Reine Wohngebiete WR	Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche	Private Grünflächen	Mischgebiete MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III	Geschlossene Bauweise	Belastungsflächen	Versorgungsflächen	Kerngebiete MK	zwingend z. B. III	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Flächen für den Gemeinbedarf	Gewerbegebiete GE		Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Sport- und Spielanlagen			Baugrenze	Gebotlich zugunsten der Allgemeinheit				Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie	Leitungsrecht zugunsten des RWE				Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen					Fahrtrecht zugunsten der Anlieger		<p>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Kenntlichmachungen</p> <p>Begrenzung der U-Bahn (Planfeststellung gem. Personenbeförderungsgesetz § 9 Abs. 5 u. 6 BauGB)</p> <p>Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§§ 2 u. 3 Denkmalschutzgesetz NW-DSchG v. 11.03.1980): Einzelbauten</p> <p>Grenze des Verbandgrünflächen-Grenzes des Landschaftsschutzgebietes</p>	<p>Sonstige Signaturen</p> <p>Straßenachse Polygone Messungslinie Schnittrichtung/Numerierung der Sonderpläne vorhandene Fußgängerbereiche</p> <p>Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Tiefgarage</p>	<p>Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungserisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW-Vormessung) vom 20.12.1978 (I-D 2-7130) in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 zugrunde.</p> <p>Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom Juli 1989 Höhenangaben vom 1984</p> <p>Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1988 (BGBl. I S. 2966), Flächennutzungsverordnung vom 20.12.1981 (BGBl. I S. 833) Landesbauordnung vom 26.08.1984 (GV/NW. S. 49).</p>	<p>Ordnungs-Nr. 8/89</p> <p>Blatt</p> <p>vom 20.07.1990</p> <p>Blattschema</p> <table border="1"> <tr> <td>5464</td> <td>5462</td> <td>5524</td> </tr> <tr> <td>5463</td> <td>5523</td> <td>5523</td> </tr> </table>	5464	5462	5524	5463	5523	5523
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen																																																								
Reine Wohngebiete WR	Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen																																																								
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche	Private Grünflächen																																																								
Mischgebiete MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III	Geschlossene Bauweise	Belastungsflächen	Versorgungsflächen																																																								
Kerngebiete MK	zwingend z. B. III	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Flächen für den Gemeinbedarf																																																								
Gewerbegebiete GE		Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Sport- und Spielanlagen																																																								
		Baugrenze	Gebotlich zugunsten der Allgemeinheit																																																									
		Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie	Leitungsrecht zugunsten des RWE																																																									
		Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Essen																																																									
			Fahrtrecht zugunsten der Anlieger																																																									
5464	5462	5524																																																										
5463	5523	5523																																																										

Für die städtebauliche Planung: Bau- und Stadtplanungszentrum, Stadtplanungsamt

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die Kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.09.89 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgeteilt werden soll.

Dieser Planentwurf ist dem Rat der Stadt am 30.10.1989 bis 30.11.1989 öffentlich ausgestellt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.03.1990 durch den der Plan-einschließlich der blau-eingezeichneten Änderungen als Satzung beschlossen worden ist.

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen; (siehe Verfertigung vom 19.06.1990) Az: 05.2-12.07(E 3129)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27.07.1990 bekanntgemacht worden.

Essen, den 21.03.1989
Der Oberstadtdirektor
Essen, den 25.10.1989
Der Oberbürgermeister
Essen, den 01.12.1989
Der Oberstadtdirektor
Essen, den 17.04.1990
Der Oberstadtdirektor
Düsseldorf, den 19.06.1990
Der Regierungspräsident
Essen, den 11.07.1990
Der Oberstadtdirektor

Druck: Kartendruck des Vermessungs- und Katasteramtes