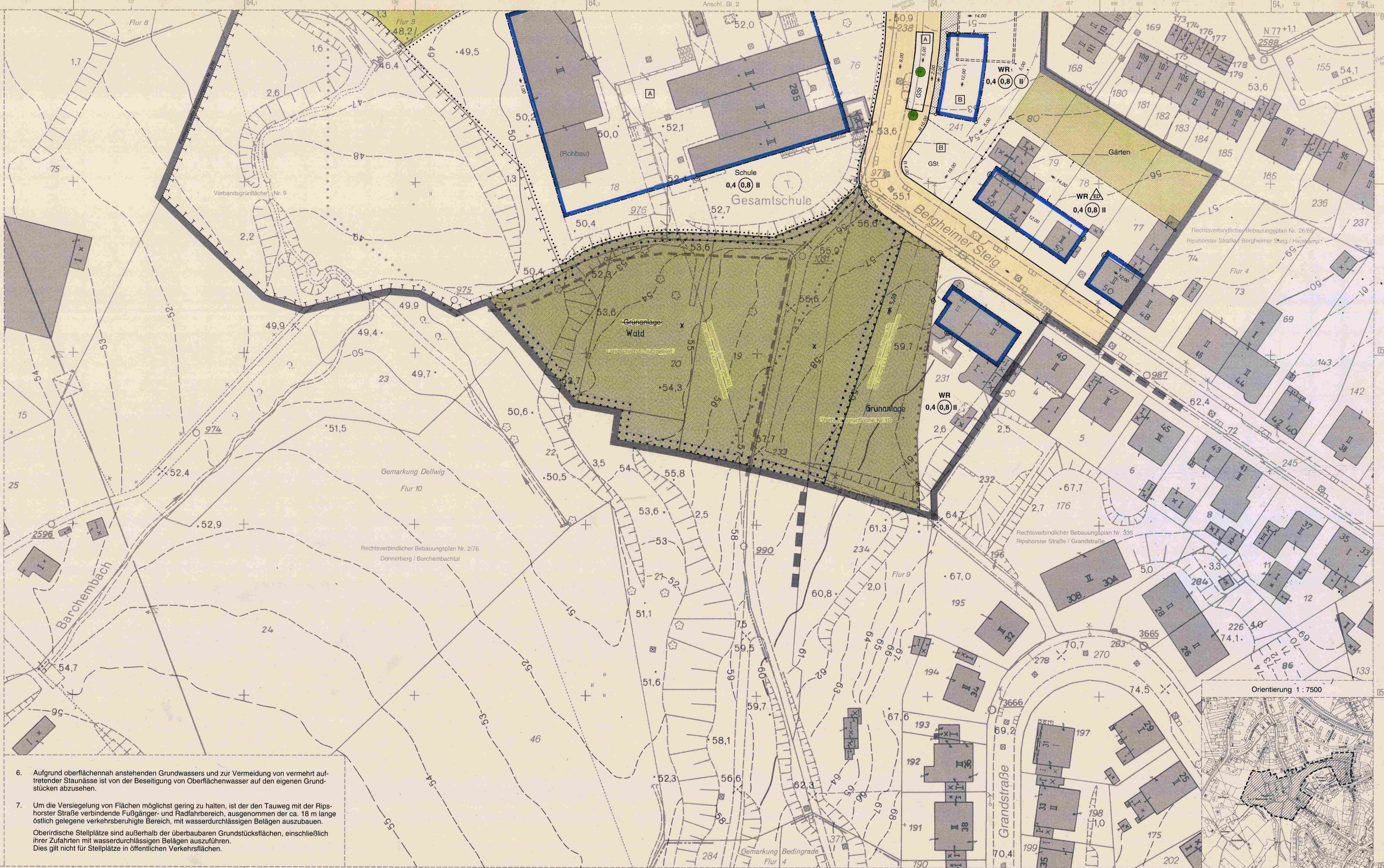


Textliche Festsetzungen:

- Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB:
Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
 - Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Im Einzelfall kann von Baumpflanzungen in Stellplatzbereichen ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn eine Abdeckung der Stellplätze mit einer bepflanzten Pergola erfolgt.
2.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind in den jeweils zusammenhängenden Bereichen Bäume von gleicher Art zu pflanzen.
Es sind großkronige, hochstämmige, heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.
2.3 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen mindestens 80 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
 - Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW
Garagen sind, sofern nicht in Wohngebäuden integriert, mit begrüntem Flachdachern zu versehen.
 - Gestaltung der Vorgärten gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW
Die durch Signatur kenntlich gemachten Bereiche (Vorgartenflächen) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
 - Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Über die im Plan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten in den mit WR1, WR2 und WR3 bezeichneten Gebieten als Flächen für Stellplätze und Garagen nur die überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Auf der durch Signatur festgesetzten Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes sind zur ökologischen Aufwertung folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Entlang des östlichen Buchfahrs sind gruppenweise Ufergehölze (30 Erlen - Heister) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Pflanzung von 7 Einzelbäumen (Eschen, Eichen - Stammumfang 20/25 cm) im Übergang zu der östlichen Böschungfläche an der Schulerweiterungsfläche.
- Im Bereich der angrenzenden Kleingärten ist auf einer Brachfläche von etwa 300 qm, auf der zur Zeit Müll lagert, eine Renaturierung durch Strauchpflanzungen vorzunehmen.
- Die Renaturierung des Bachlaufes ist durch Beseitigung vorhandener, nicht mehr genutzter Rohrleitungen zu gewährleisten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den der Ripshorster Straße zugewandten Gebäudesseiten bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Maßnahmen zur passiven Minderung des Verkehrslärms erforderlich; dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.
- Anmerkung:
Es sind beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 1 der VDI - Richtlinie erfüllen.

Hinweise:

- Im Verfahrensgebiet liegen die Ferngasstrassen LN. 12 (DN 700 Bl. 64, 65) und LN. 13/4 (DN 400 Bl. 70, 71) der Ruhrgas AG.
Die für die Trassen erforderlichen beidseitigen Schutzstreifen von 5 und 4 m sind im Bebauungsplan dargestellt.
Nicht zulässig innerhalb des Schutzstreifens sind:
- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernlleitungen,
- Niveauänderungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stockfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig.
Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG zu benachrichtigen (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).
- 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 01.10.1982).
- Zur nachhaltigen Sicherung des Fortbestandes der Eiche an der Ripshorster Straße als ortsbildprägenden Einzelbaum sind besondere Maßnahmen beim zukünftigen Ausbau der Zuwegung zur Tiefgarage sowie im Zuge der Bauarbeiten erforderlich.
Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Für einzelne Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unter Schutz zu stellen wären, jedoch bei der geplanten Bebauung entfallen, sind von den betroffenen Grundstückseigentümern in Absprache mit dem zuständigen Fachamt gleichwertige Ersatzpflanzungen auf eigenem Grundstück durchzuführen.
- Unter Hinweis auf oberflächennah anstehendes Grundwasser sollte zur Vermeidung einer dauerhaften Wasserhaltung eine Gründung der Gebäude nicht tiefer als 3 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen) Allgemeine Wohngebiete	WR 1, 2, 3 WA	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II zwingend z.B. II	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fußgänger- und Radfahrbereich Öffentliche Parkfläche	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Flächen für den Gemeinbedarf Umgrünung Tiefgarage Gemeinschaftsstellplätze Zugehörigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen zu Baublöcken z.B. A Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für Wald
Mischgebiete Kerngebiete	MI MK	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend	Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie enthält, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenerklärung Nr. 8.2) Einfahrt Ausfahrt	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten Weitere Abgrenzung bzw. Umgrünung von Festsetzungen z.B. Grünflächen Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume anpflanzen Bäume erhalten
Gewerbegebiete	GE	Überbaubare Grundstücksflächen Baulinie Baugrenze		Belastungsflächen Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 9.10 Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Straßenachse Messungslinie
	Stand der Planunterlagen: Bestandsangaben vom August 1996 Höhenangaben von 1987
	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2283) in der letztgültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung Planzeicherverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 218) in der letztgültigen Fassung Landesbauordnung (LBO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 258) in der letztgültigen Fassung Maßnahmenverordnung (BauGB-MaßnahmenVO) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der letztgültigen Fassung Landeswassergesetz (LWVG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der letztgültigen Fassung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 466) in der letztgültigen Fassung Landesnaturschutzgesetz (LGN) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 797) in der letztgültigen Fassung

Ordnungs-Nr.	Blatt
4/91	1
vom ...03.04.1998...	
Stadtbezirk IV Stadtteil Dellwig Gemarkung Dellwig Flur 4,5,8,9,10 Maßstab 1 : 500	Blattschema

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Ripshorster Straße /
Bergheimer Steig / Tauweg
-Überarbeitete Fassung-

Die genehmigte Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema) und dem Text. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 18.03.1997
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Abteilungsleiter

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Bau und Boder
N. V...
Beigeordnete

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden bescheinigt.
Essen, den 14.02.1997
Der Oberstadtdirektor
K...
Vermessungs- und Katasteramt
Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 19.03.1997 beschlossen, daß die Bauleitverfahren zur Deckung eines geringfügigen Wohnbedarfs nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen ist (siehe auch Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 15 vom 11.04.1997).
Essen, den 21.04.1997
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Beigeordnete

Dieser überarbeitete Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 19.03.1997, nach welchem der Planentwurf aufgestellt und zu diesem Zweck genehmigt worden ist.
Essen, den 21.04.1997
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Beigeordnete

Dieser überarbeitete Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.1997 durch den Rat der Stadt Essen genehmigt worden.
Essen, den 23.05.1997
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Abteilungsleiter

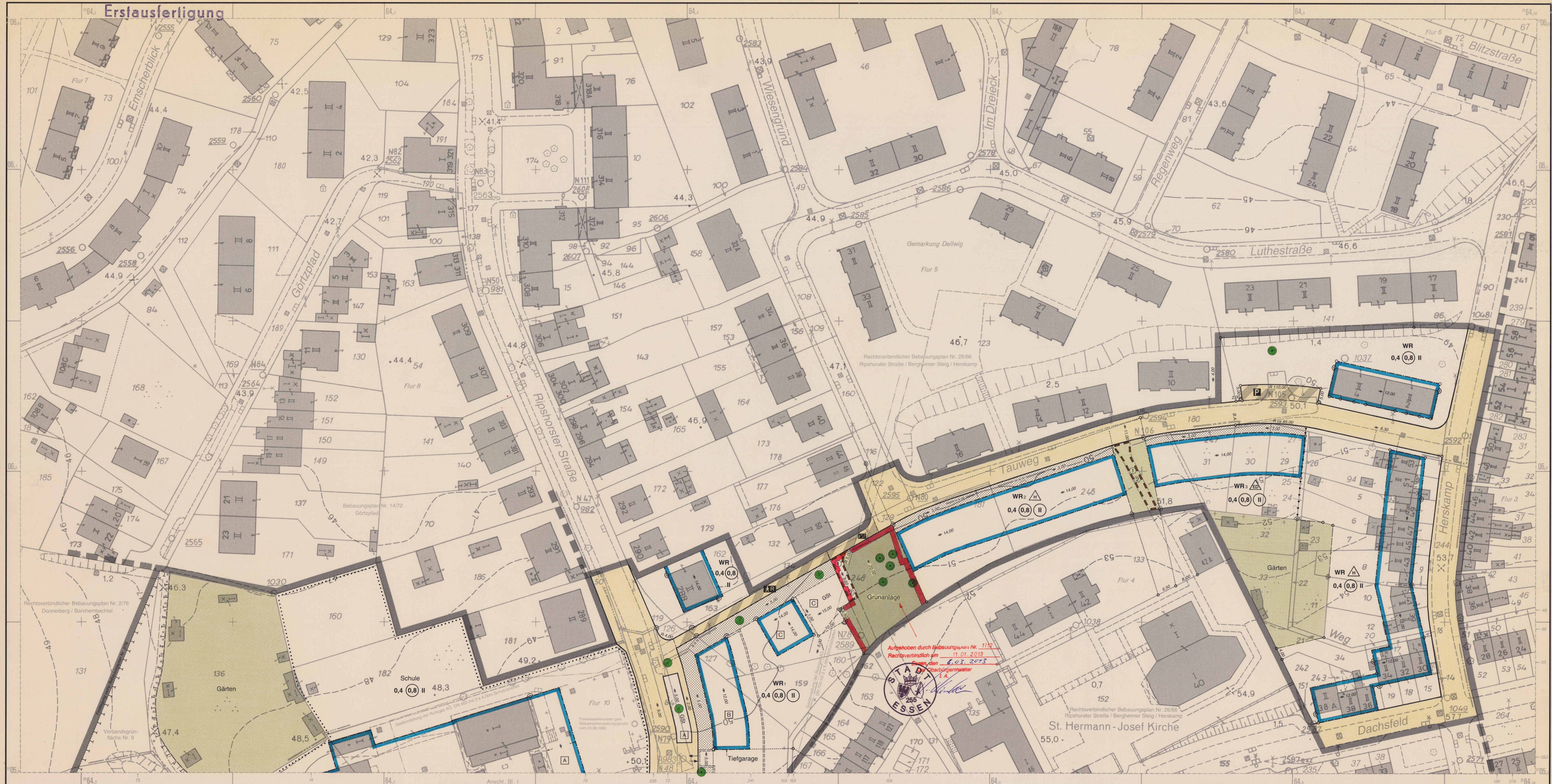
Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.11.1997, durch den der Planentwurf genehmigt und zur Ausführung genehmigt worden ist.
Essen, den 04.02.1998
Die Bezirksregierung
Düsseldorf, den 04.02.1998
Die Bezirksregierung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen mit Verfügen vom 04.02.1998 Az. 352-2-03/E 4/91 genehmigt worden.
Essen, den 17.04.1998
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Beigeordnete

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Ausstellung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 17.04.1998 bekanntgemacht worden.
Essen, den 26.01.1998
Der Oberstadtdirektor
A. K...
Beigeordnete

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

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-2-3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete (siehe lokale Festsetzungen)	WR 1,2,3	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	WA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Mischgebiete	MI	nur Hausgruppen zulässig
Kerngebiete	MK	Geschlossene Bauweise
Gewerbegebiete	GE	Überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für den Gemeinbedarf
Fußgänger- und Radfahrbereich	Zugehörigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen zu Baublocken
Öffentliche Parkfläche	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Grenze der Verbandsgrenze Nr. 9,10	Straßenachse
Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Messungslinie
Belastungsflächen	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. techn. Wegebau

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 09.12.1990 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der letztgültigen Fassung
Landesbauordnung (BauNVO) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der letztgültigen Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der letztgültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 909) in der letztgültigen Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 466) in der letztgültigen Fassung
Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / GV NW 791) in der letztgültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Ripshorster Straße / Bergheimer Steig / Tauweg

-Überarbeitete Fassung-

vom ...03.04.1998...

Ordnungs-Nr.

4/91

Blatt

2

Blattschema

Stadtbezirk IV

Stadtteil Dellwig

Gemarkung Dellwig

Flur 4,5,8,9,10

Maßstab 1 : 500

2. offener Lage 4/91 31.2

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