

**Textliche Festsetzungen:**

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW gelten für alle Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet folgende Gestaltungsbedingungen:
  - Für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 bis maximal 44 Grad in traufseitiger Anwendung zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. An bestehende Giebelwände anzubauende Wohngebäude haben die vorhandene Dachneigung, auch wenn diese über 44 Grad liegt, zu übernehmen. Die Hauptfirstrichtung der neu zu erstellenden Wohngebäude ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
  - Die Sockelhöhe aller Gebäude wird mit 0,30 m festgelegt und von der Oberkante Kellerdecke bis zum endgültig festgelegten Gelände gemessen. Im natürlich geneigten Gelände sind vor den Gebäuden Geländeaufschichtungen zur Erzielung eines parallelen Sockels auf Gebäudehöhe vorzunehmen.
  - Die Traufhöhe der Dächer der II - geschossigen Wohngebäude darf, jeweils bezogen auf die Sockelhöhe gemäß Position (2), 5,70 m nicht unterschreiten und 6,00 m nicht überschreiten. Die mittlere Traufhöhe der Nebengebäude darf 3,00 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachaußenfläche.
  - Mit Dachziegeln abgedeckte, geneigte Vordächer sind an der Außenfassade (z. B. über Eingängen oder Garagen) unzulässig.
  - Für die Dachneigungen sind nur Planen in schwarzen bis schwarzgrauen und nicht glänzenden Farbtönen, die vergleichsweise nicht heller als RAL 7021 (schwarzgrau) sind, zu verwenden. Alle Farbangaben sind bezogen auf das Farbreferenzsystem RAL 840 HR.
  - An den Gebäuden, die am Eingang zu einem Grünwegbereich an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Frintropfer Straße und der Straße Im Wulve liegen, ist wegen der Signalwirkung, aber auch wegen des höheren Verschmutzungsgrades der Fassaden an der Frintropfer Straße, als Außenwandmaterial Ziegelschichtmörtelwerk in rot bis braunem Farbton zu verwenden.
  - An den nicht unter Position (6) fallenden Gebäuden, die an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Grünwegverbindung Bandstraße/Robstraße-Lohstraße liegen, dürfen an den Außenwänden der Wohn- und Nebengebäude nur Putze aufgetragen werden, die die Fassadengliederung nicht beeinträchtigen. Für alle Putzflächen wird eine glatte Oberfläche vorgeschrieben. Unzulässig sind strukturierte Putze wie z. B. Kratzputz, Rindputz oder Wurmputz. Alle Außenputzflächen eines Gebäudes sind einheitlich im Ton des nachstehenden Farbtregisters zu streichen. Es

- sind nicht glänzende Farben zu verwenden. Der Außenwandanstrich der Garagen muß dem der Wohngebäude entsprechen. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Anwendung von Metallen wie z. B. Bronze, eloxierte oder pulverbeschichtete Metalle bei Fenstern und Türen an Haupt- und Nebengebäuden ist unzulässig.
  - Farbregister:
 

Dächer:	dunkelgrau bis schwarz
Putzflächen an allen Außenwänden:	dunkelgrau bis schwarz
- Kellergeschoß, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss:	alle Weißtöne
Fenster:	alle Weißtöne
Türen:	alle Weißtöne
Garagentore:	alle Weißtöne
Dachrinnen / Fallrohre:	dunkelgrau
Kamine:	sind entsprechend den Außenwänden zu gestalten

- Ausschluß luftverunreinigender Brennstoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB. Bei allen Neubauten und größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Plangebiet ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen mit Ausnahme von Gas nicht zulässig.
- In den WA - Gebieten entlang der Frintropfer Straße sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten bei Neu- / Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen. Die Pegelminderung muß mindestens 22 dB (A) betragen. Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse 1 nach der VDI - Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.
- Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur ebenerdig innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen Tiefgaragen und besonders festgesetzte Garagen und Stellplätze.
- Sofort notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden, sind diese Flächen gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO mit maximal 0,3 auf die GFZ anzurechnen.
- Die Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbauten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 50 cm stark mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW) ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf unbauten Grundstücken in den WR - Gebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf dezentral zu versickern. Die Niederschlagswasserversickerung in WA - Gebieten mit Tiefgaragen kann entfallen, wenn bauliche und mechanische Vorkehrungen den allgemein anerkannten Regeln der Technik dies nicht gewährleisten.

- wie Alleen - großkronige, hochstämmige Bäume von gleicher Art zu pflanzen.
- Gestaltung der Vorgärten gemäß § 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. Befestigte Flächen (Gehwege, Hauseingänge, Zufahrten) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Auf den nördlich der Straße Im Fatoh durch Signatur festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung zu treffen.

- Textliche Kennzeichnung:**
- Die im Verfahrensgebiet durch gekennzeichnete Fläche, innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf an der Straße Im Wulve bzw. Bandstraße, war mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und bleibt als Kennzeichnung bestehen, damit der sanierte Standort nachvollziehbar ist.
- Hinweise:**
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Aufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
  - Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitstellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).
  - Zu den Spielbereichen A und B siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978, S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.
  - LS: Ehemalige teilweise verfüllte Luftschutzstellen.
  - Bei Erschließungswegen und Stellplätzen ist ein Unterbau aus wasserundurchlässigen Materialien mit einer Kalkschicht zu verwenden.
  - Standplätze für Müllgefäße mit Signatur M sind einzuräumen.
  - In den Böden sind durch Lufteintrag in geringem Maße Schadstoffe enthalten. Beim Anbau und Verzehr von Nutzpflanzen und deren Früchten sind ggf. Empfehlungen des städt. Gesundheitsamtes einzuholen.
  - Zur städtebaulichen Prävention gegen kriminelles Handeln sind die Vorgartenelemente gärtnerisch mit max. 80 cm hohen Büschen sowie Bäumen, deren Äste erst ab 2,30 m abzweigen, zu gestalten.

- Hinweise:**
- Der Anschluß der neuen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn der vollständigen Telekom-Niederlassung z.B. Bochum Ressort BZN 66 schriftlich zu teilen.
  - Bei Durchführung der Erdarbeiten auf freigelegten Bodenschichten, Bodenschichten und Fundamenten sind Maßnahmen zu ergreifen und anzuwenden, die die Verwitterung von Bodenschichten, die die Verwitterung von Bodenschichten, die die Verwitterung von Bodenschichten verhindern.
  - Die Verwitterung der auf Verkehrsflächen für den Kfzverkehr anfallenden Niederschlagswasser ist nur über die städtische Kanalisation zulässig. Die gesammelten Niederschlagswasser von Fuß-, Rad- und Wohnwagen können ohne weitere Anforderung der Versickerung zugeführt werden.
  - Der Bodenschub ist bei Bauarbeiten stichprobierend auf Altlasten zu untersuchen.

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete WR	Geschäftszahl (GFZ) z.B. 0,8	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	nur Hausgruppen zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Mischgebiete MI	als Höchstgrenze z.B. III	Geschlossene Bauweise	Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für den Gemeinbedarf
Kerngebiete MK	zwingend		Straßenverkehrsgrün mit Stellplätzen und Überfahrten	Umgebung Tiefgarage (TGA)
Gewerbegebiete GE			Straßenbegrenzungslinie	Stellplätze
			Baulinie	Garagen
			Baugrenze	Gemeinschaftsgaragen
				Zugehörigkeit von Gemeinschaftsgaragen sowie einer Tiefgarage zu Baublocken z.B.

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Straßenachse
Umgebung der Verbandsgrünfläche Nr. 11	Messungslinie
Die in 'braun' eingetragenen Streichungen für die 'Fläche für den Gemeinbedarf (Evangelisches Gemeindezentrum)' Bandstraße 35/37 (Flurstücke 121, 604) erfolgen aufgrund des Urteils des OVG Münster vom 24.09.2004, Az. 10a D 30/02 NE (siehe auch Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2004).	Vorh. Leitungsachse
Essen, den 10.11.2005 Der Oberbürgermeister Der Beigeordnete	Stellplätze
Abteilungsleiter	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. techn. Wegebau

Belastungsflächen	Rechtsgrundlagen:
Leitungsrechte zugunsten der Erschließungsträger (z.B. RWE, Telekom, Stadtwerk Essen AG)	- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2293) in der letztgültigen Fassung
Umgebung von Erhaltungsbereichen	- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
Aufgehobene Festsetzungen	- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
	- Landesbebauungsverordnung (LandNBV) vom 07.03.1995 (GV NW S. 219) in der derzeit gültigen Fassung
	- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der letztgültigen Fassung
	- Landschaftsgesetz (LGS) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Bandstraße / Robstraße / Lohstraße**

**-Überarbeitete Fassung-**

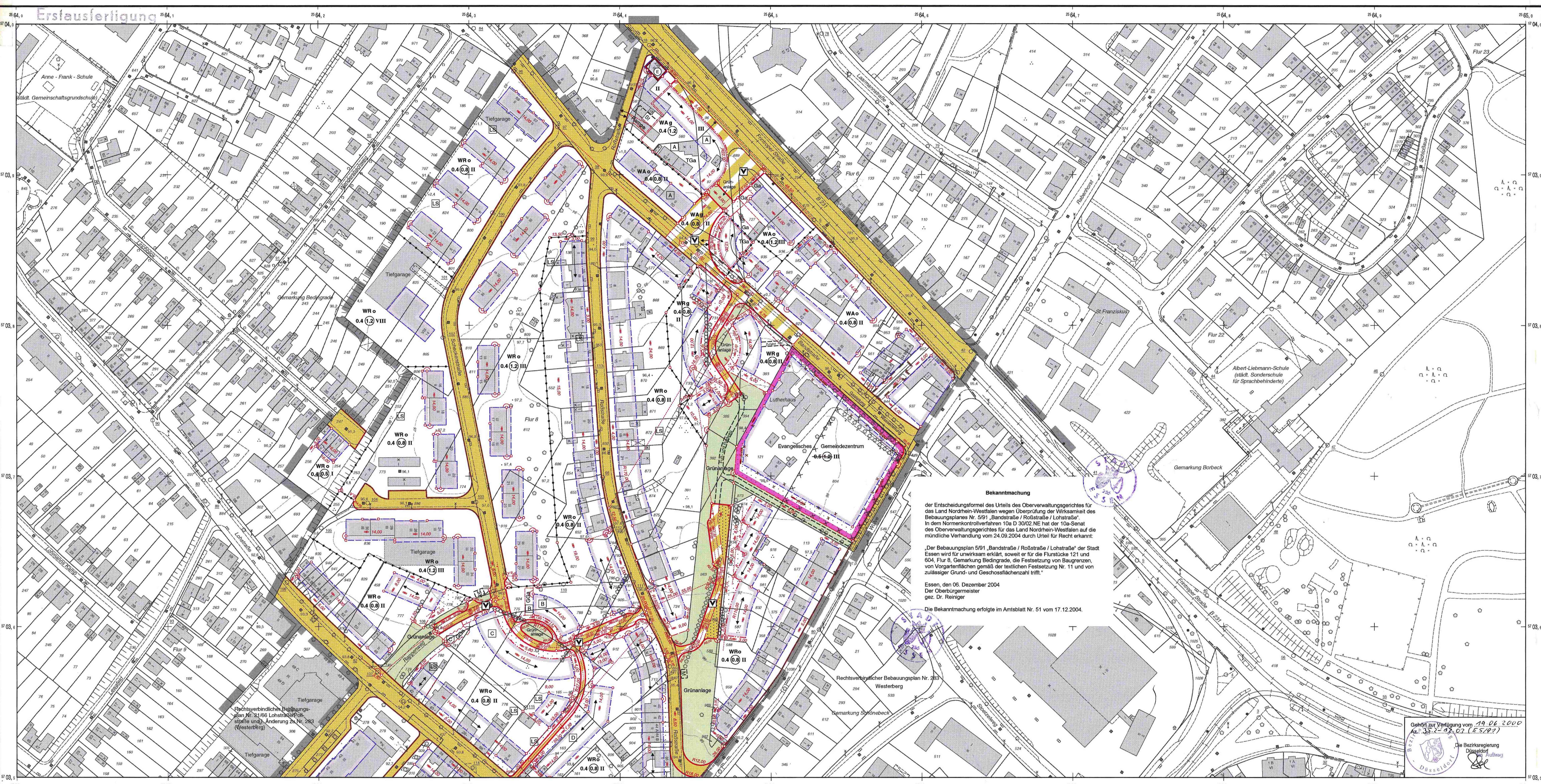
vom 30.06.2000...

Stand der Planunterlagen:  
Bestandsgangen vom Juli 1998  
Höhenangaben von 1984

Rechtsgrundlagen:  
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2293) in der letztgültigen Fassung  
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung  
- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung  
- Landesbebauungsverordnung (LandNBV) vom 07.03.1995 (GV NW S. 219) in der derzeit gültigen Fassung  
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der letztgültigen Fassung  
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besch. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (Flurkarten 523 und 524), dem Text und 7 Blatt Sonderplänen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 13.04.1999  
Der Oberstadtdirektor



**Bekanntmachung**

der Entscheidungsformel des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen wegen Überprüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 5/91 „Bandstraße / Roßstraße / Lohstraße“ in dem Normenkontrollverfahren 10a D 30/02 NE hat der 10a-Senat des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen auf die mündliche Verhandlung vom 24.09.2004 durch Urteil für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan 5/91 „Bandstraße / Roßstraße / Lohstraße“ der Stadt Essen wird für unwirksam erklärt, soweit er für die Flurstücke 121 und 604, Flur 8, Gemarkung Bedingrade, die Festsetzung von Baugrenzen, von Vorgartenflächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 und von zulässiger Grund- und Geschosflächenzahl trifft.“

Essen, den 06. Dezember 2004  
 Der Oberbürgermeister  
 gez. Dr. Reinger

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 51 vom 17.12.2004.

Gehört zur Verfügung vom 19.06.2000  
 Dr. ...  
 Die Bezirksregierung  
 Düsseldorf

### Planzeichenerklärung

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen
Reine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	nur Hausgruppen zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Mischgebiete MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III	Geschlossene Bauweise	Verkehrsbenutzter Bereich
Kerngebiete MK	zwingend		Straßenverkehrsgrün mit Stellplätzen und Überfahrten
Gewerbegebiete GE			Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen	Belastungsflächen
Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW
Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (z.B. RWE, Telekom, Stadtwerke Essen AG)
Umgebung Tiefgarage (TGA)	
Flächen für: Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen	
Zugehörigkeit von Gemeinschaftsgaragen sowie einer Tiefgarage zu Baublocken z.B.	

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Straßenachse
Umgebung der Verbandsgrünfläche Nr. 11	Messungslinie
	Vorh. Leitungsachse
	Stellplätze
	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. techn. Wegebau

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/91. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 13.04.1999  
 Der Oberstadtdirektor  
 LA  
 Abteilungsleiter

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 888) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 701) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Bandstraße / Roßstraße / Lohstraße**

**-Überarbeitete Fassung-**

vom 30.06.2000..

Ordnungs-Nr. **5/91**

Blatt **2**

Stadtbezirk	IV
Stadtteil	Bedingrade ; Schönebeck
Gemarkung	Bedingrade ; Schönebeck
Flur	6,8 ; 1
Maßstab	1:1000