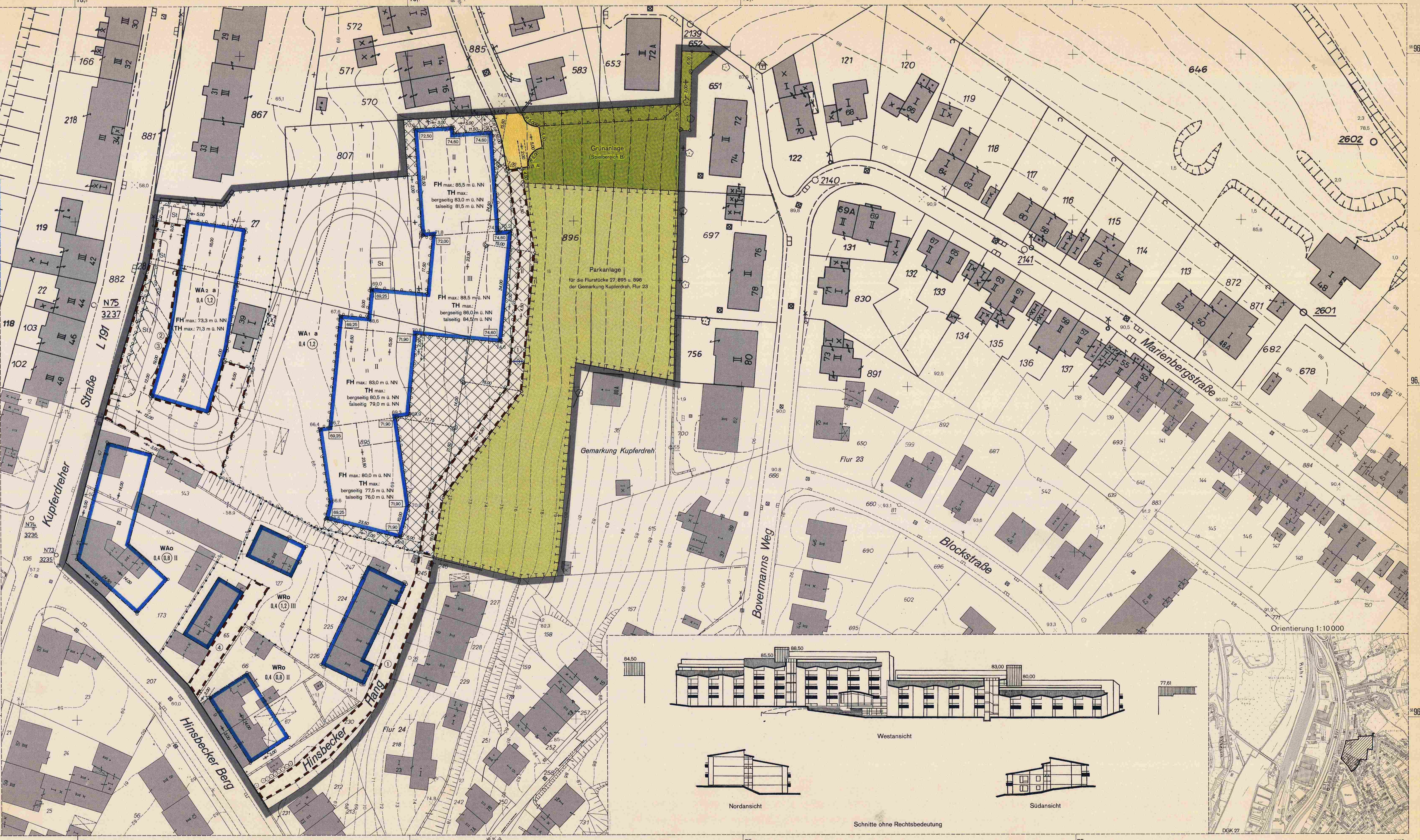
Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen

6. In dem WR-, WA- und WA2-Gebiet sind an den der Kupferdreher Straße und der Straße Hinsbecker Berg zugewandten Gebäudefronten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zu treffen. In dem WR-Gebiet werden diese Vorkehrungen lediglich für die Grundstücke Hinsbecker Berg Nr. 5A, 9 und 11 (Flurstücke 65, 66, 67 der Gemarkung Kupferdreh, Flur 24) festgesetzt.
Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die innerhalb des WA-Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3, innerhalb des WR- und des WA2-Gebietes mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Textliche Festsetzungen:

1. In dem WA1-Gebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB lediglich Wohngebäude mit Altenwohnungen zulässig.

2. In dem WA1-Gebiet sind:

   1. gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

   2. gem. § 1 Abs. 6 i. V. mit § 1 Abs. 8 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

3. Im Bereich, für den die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

   1. In dem WA1-Gebiet ist je angefangene 1000 m^2 Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind großkronige, hochstämmige Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang, zum Zeitpunkt der Pflanzung gemessen, in 1,0 m Höhe 30 cm nicht unterschreitet.

   2. In dem WA2-Gebiet ist je 6 offener Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

   3. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen ist die Anlage einer Erschließungsstraße für das WA1-Gebiet in erforderlichem Umfang zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

   Im Bereich der privaten Grünfläche - Parkanlage - ist eine Obstwiese anzulegen.

6. ~~In dem WA-, WA1- und WA2-Gebiet sind an den der Kupferdreher Straße und der Straße Hinsbecker Berg zugewandten Gebäudefronten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Vorkehrungen zu treffen. Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 erfüllen.~~

7. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem [Kreuzschraffur] gekennzeichneten Bereich des WA1-Gebietes Stellplätze und Garagen unzulässig.

8. Gem. § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche in dem WA2-Gebiet die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt.

Hinweise:

1. Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Altablagerung der ehem. Ziegelei Schroertal 4508/72.

2. Für den Fall, daß Grundwasser zur Beregnung von Kulturpflanzen bzw. als Trinkwasser genutzt werden soll, ist vorab eine Untersuchung und Beurteilung des Grundwassers durchzuführen.

3. Spielbereich B siehe RdErl. des Innenministers v. NRW vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072) in der jetzt gültigen Fassung.

4. 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).

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- Reine Wohngebiete — WR
- Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen) — WA 1,2
- Mischgebiete — MI
- Kerngebiete — MK
- Gewerbegebiete — GE

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. (0,7)
- Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze z. B. III
  - zwingend z. B. (III)
- Höhe baulicher Anlagen in m über NN
  - Firsthöhe z. B. FH max.: 85,5 m ü. NN
  - Traufhöhe z. B. TH max.: 71,3 m ü. NN

Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Offene Bauweise — o
- nur Einzelhäuser zulässig — E
- Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) — a

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Ausfahrt

Belastungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit — ①
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 27, 895 u. 896 der Gemarkung Kupferdreh, Flur 23 — ②
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger: Stadtwerke Essen, Stadt Essen, RWE, Telekom — ③
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 127 der Gemarkung Kupferdreh, Flur 24 — ④

Sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 1,2,3,4 u. 7 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versorgungsflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sport- und Spielanlagen
- Aufgehobene Festsetzung — x
- Festsetzung der besonderen Art der Nutzung bzw. Zweckbestimmung der Flächen durch Schrift
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z.B. Zahl der Vollgeschosse
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- geplante Geländehöhe in m über NN z. B. 69,25

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB

- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Polygonseite
- Messungslinie
- Stellplätze — St
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. techn. Straßenausbau, Stellplätze

Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RdErl. d. Innenministers v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 zugrunde.

Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom 12.01.1993

Höhenangaben von 1976

Höhenanschluß:
NivP 1963, Kupferdreher Straße 51, Jahrgang 1978, Höhe 58,216 m ü. NN

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889,1122), Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

stadt essen

Bebauungsplan Hinsbecker Hang/ Kupferdreher Straße/ Wohlgemuthweg

vom 08.12.1995

Ordnungs-Nr. **2/92**

Blatt

Stadtbezirk	VIII
Stadtteil	Kupferdreh
Gemarkung	Kupferdreh
Flur	23,24
Maßstab	1:500

Blattschema: 276, 2754, 2753

Erteilung der Genehmigung

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Stadterneuerung und Stadtplanung — Stadtplanungsamt
Beigeordneter — 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 12. 02. 1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 17. 02. 1993 beschlossen, daß das Bauleitplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des WoBauErlG durchzuführen ist (siehe auch "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 9 vom 05.03.1993).
Essen, den 10.03. 1993
Der Oberstadtdirektor
I. V.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 17.02.1993 ,nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 10.03. 1993
Der Oberstadtdirektor
I. V.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2 Abs. 3 WoBauErlG in der Zeit vom 15.03.1993 bis 29.03.1993 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 30.03.1993
Der Oberstadtdirektor
I. A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.06.1995 ,durch den der Plan- einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 9.8. 1995
Die Oberbürgermeisterin
i.V.

~~Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG vorgelegen; (siehe Verfügung vom 08.11.1995 Az.: 35.2-12.03 (E 2/92))~~
~~Düsseldorf, den 08.11. 1995~~
~~Der Regierungspräsident~~
~~I.A.~~

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i.V. mit Artikel 2 § 1 Abs. 2 WoBauErlG mit Verfügung vom 08.11.1995 Az.: 35.2-12.03 (E 2/92) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 08.11.1995
Die Bezirksregierung
I.A.

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 22.12.1995 bekanntgemacht worden.
Essen, den 16.01 1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 12. 02. 1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

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

Bearbeitet durch das Vermessungs- und Katasteramt Essen Abteilung 62-4-1