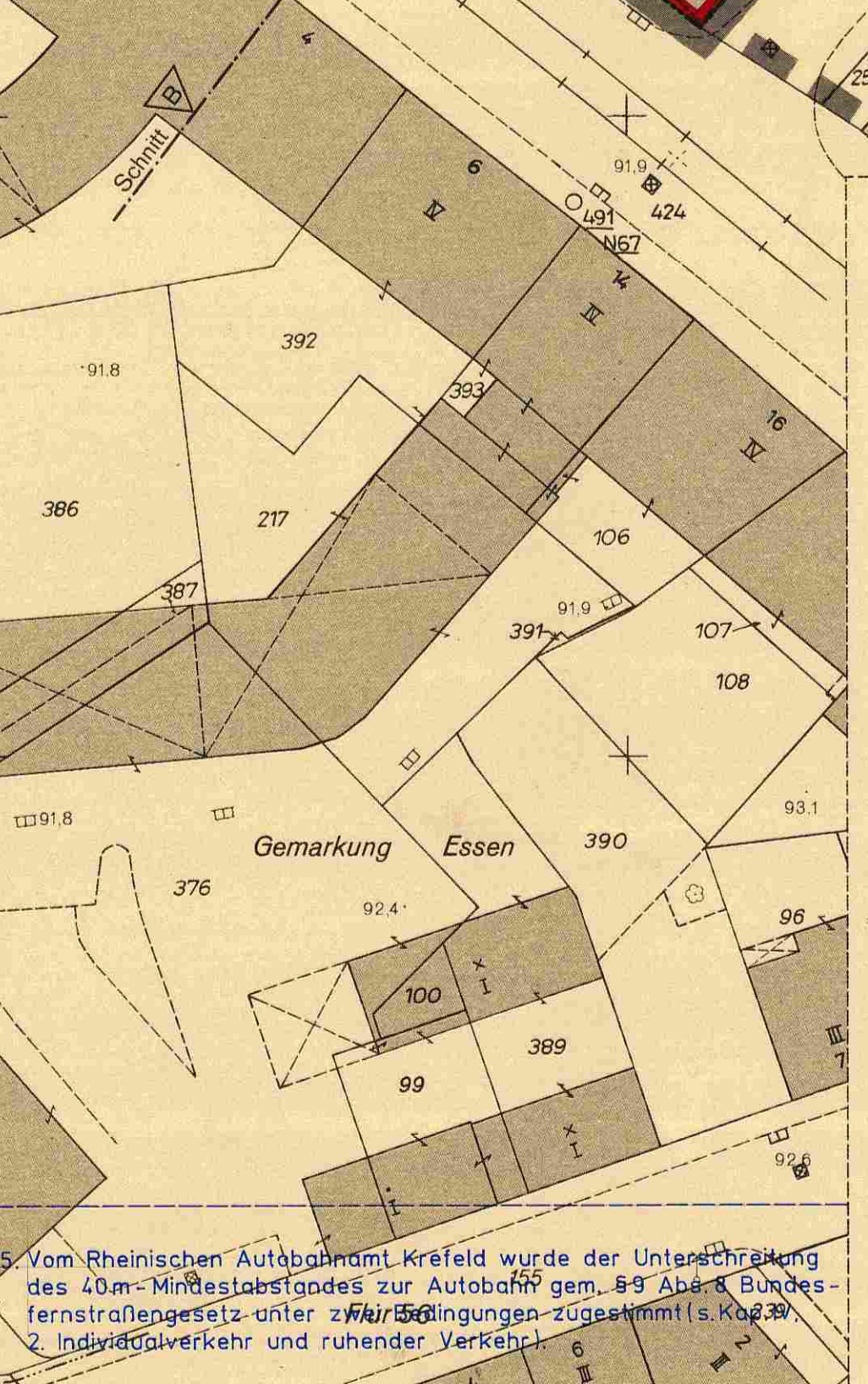


- Textliche Festsetzungen:**
- Gemäß § 1 Abs. 7 und 8 und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird textlich festgesetzt, daß bei Gebäuden im Planbereich B des Bebauungsplanes mindestens zu einem Anteil von 60 Prozent der Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden ist.
 - In dem MK-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbißstuben, Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Erocenter, Dirnenunterkünfte.
 - Gemäß § 23 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die Festsetzung der Baulinie für die Vollgeschosse nicht für die Nicht-Vollgeschosse.
 - Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschosflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
 - In dem Durchgangsbereich 1 wird die Höhe der Überdachung entsprechend der Höhe der zwingend festgesetzten (WH) = 118,3 m ü.NN der Nachbargebäude gemäß § 9 Abs. 4 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt. In dem Durchgangsbereich 2 ist die Höhe der Überdachung des Durchgangsbereiches 1 mit 118,3 m ü. NN als Höhenfestsetzung zu übernehmen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind im Bereich der Rellinghauser Straße und der Gutenbergstraße im Erdgeschoß und in 1. Obergeschoß Arkadenrücksprünge von der Baulinie mit einer Mindestdiefe von 2,5 m auszubilden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind im Bereich der Frau-Bertha-Krupp-Straße im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß Arkadenrücksprünge, im westlichen Hochhaus mit einer Mindestdiefe von 4,0 m und im östlichen VII-XVI-geschossigen Gebäude entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, auszubilden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind die anfallenden Regen-(Oberflächen)Wässer auf der Fläche des MK-Gebietes (Planbereiche A und B) schadlos zu beseitigen bzw. entsprechende Rückhaltmaßnahmen (Stauräume) zu schaffen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO sind auf der überbaubaren Grundfläche max. 3 Einzelbaukörper mit höchstens 360 qm quadratischer Grundfläche zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie und Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
 - Für den Gebäudeabschnitt entlang der Frau-Bertha-Krupp-Straße wird gemäß § 9 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Klasse 4 gemäß VDI-Richtlinie 2719 getroffen.
 - Für den Gebäudeabschnitt entlang der Gutenbergstraße wird gemäß § 9 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Klasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 getroffen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zur Verminderung von Mehrfachreflektionen des Schalls um mindestens 3 dB(A) in den Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage die Decken und die oberen Seitenhälften mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden.
 - Die Lüftungseinrichtungen der Tiefgarage dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende immissionswirksame Schalleistungspegel zum nächsten Gebäude mit Wohnnutzung nicht überschreiten:
 - LWA = 73 dB(A) bei einem Abstand von 10 m
 - LWA = 76 dB(A) bei einem Abstand von 15 m
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muß durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. durch nicht zu öffnende Fensterfronten, Vollklimatisierung etc.) gewährleistet werden, daß keine unmittelbare Luftzufuhr in die Gebäude von der Frau-Bertha-Krupp-Straße aus erfolgt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Kamine, über die die in der Tiefgarage freigesetzten Schadstoffe emittiert werden, mindestens je 4,50 m über der Gebäudeoberkante der Randbebauung bzw. der im Innenhof befindlichen Pavillons, freizusetzen. Es ist ein Mindestabstand von 25 m zu höheren Gebäuden einzuhalten.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in der Frau-Bertha-Krupp-Straße, an der Rellinghauser Straße entsprechend der Signatur je angefangene 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechtes Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 bis 35 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche, zu pflanzen. * und der Fläche (41)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Tiefgaragenflächen (Unterflurgaragen), soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, fachgerecht und flächig zu begrünen (z.B. struktur- und artenreich mit Bäumen, Sträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Rasen- bzw. Wiesenflächen). Je angefangene 500 qm ist ein standortgerechtes Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 35 bis 40 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Erdoberfläche, zu pflanzen. * einheimischer

- Textliche Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB):**
- Die im Verfahrensgebiet durch Signatur XXXXX kenntlich gemachte Fläche ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und wird im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen unter der Ordnungsnummer 05/24 geführt.
 - Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß mit tagesnahem Bergbau gerechnet werden.
- Hinweise:**
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

- Im Bereich des Gehrechtes für die Allgemeinheit, innerhalb des Spielbereichs, sind Spielmöglichkeiten für Kinder vorzusehen.
- Im Bereich der Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind durch bauliche Maßnahmen Schlaggeräusche beim Überfahren von Abfuhr- und Ausgleichsrinnen zu vermeiden. Weiterhin sind zur Minderung der Abgasbelastung geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Absauganlagen) zu ergreifen.
- Für die Tiefgaragenein- und Ausfahrtsöffnungen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen.
- Sofern die im Innenbereich gelegenen und ohne zwingende Festsetzungen fixierten Baurechte unter einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsleitung geplant und errichtet und dabei geringere Tiefen der Abstandflächen vorgesehen werden, können Befreiungen von den Vorschriften des § 6 Abs. 4 bis 6 BauO NW unter Anwendung des § 6 Abs. 15 BauO NW erfolgen.
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden:
 - Verkehrsgutachten (Prof. Baron)
 - Immissionsbelastung der Umgebung (RW TÜV) vom 13.08.1992
 - Lokalklima (RW TÜV) vom 21.07.1992
 - Immissionslärm (RW TÜV) vom 24.07.1992
 - Grünordnerischer Begleitplan (Dipl.-Ing. Penker) vom 14.08.1992
 - Altlasten:
 - o Gutachten zur Untersuchung auf Altlasten auf dem Gelände der Sternbrauerei - Gefährdungsabschätzung - (Büro Dr. Ing. Steffen) vom Mai 1990
 - o Gutachten über Sanierungsuntersuchungen auf dem Gelände der Sternbrauerei (Büro Dr. Ing. Steffen) vom November 1990
 - o Gutachten zur Gefährdungsabschätzung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 03.01.1991
 - o Zwischenbericht zur Sanierungsuntersuchung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 01.10.1992
 - o Gutachten über Sanierungsuntersuchung "Ruhrkohle Haus I" (SEWA GmbH) vom 02.04.1993
 - o Gutachten über die Beeinträchtigung der Richtfunkstrecken und des Breitbandkommunikationsnetzes der Telekom vom 08.10.1992
 - o Gutachten über die Beeinträchtigung der Ton- und Fernsprehundfunkversorgung in Essen-Stadtmitte vom 08.10.1992



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes		Sonstige Festsetzungen		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen		Sonstige Signaturen	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Begrenzung der Arkaden	Straßenachse	Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) - RfR d. Innenministeriums 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 Juli 1992 Höhenangaben von 1981 Höhenanschluß: NivP (4) 1412, Frau-Bertha-Krupp-Straße 2, Höhe 90,053 m ü. NN, Jahrgang 1990 Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2265), zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 890/122), in Verbindung mit den Vorschriften der Bundesbauordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Landesbauordnung (BauO NW) vom 20.08.1984 (GV NW S. 499), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 466/467)
Reine Wohngebiete WR	Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Begrenzung der Tiefgarage	Überdachung	Polygonachse	
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	Begrenzung der Planbereiche	Abgrenzung von Planbereichen	Messungslinie	
Mischgebiete MI	als Höchstgrenze z. B. III	Geschlossene Bauweise	Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für die Abwasserabseitung Zweckbestimmung:	Fläche für die Abwasserabseitung Zweckbestimmung:	Schnitt z. B.	
Kerngebiete MK	als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt z. B. VII-X	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	Fußgänger- und Radfahrbereich	Flächen für die Abwasserabseitung Zweckbestimmung:	Zustiege innerhalb der jeweiligen -1.-Ebene	Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage oberirdisch	
Gewerbegebiete GE	Abstandflächenrelevante Wandhöhe in Metern ü. NN	Baulinie	Einfahrt	Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z. B. Zahl der Vollgeschosse	Grenze der Verbandsgrünfläche	unterrirdisch	
	als Höchstgrenze z. B. WH 149,6 m ü. NN	Baugrenze	Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 17)	Grenze des Landschaftsschutzgebietes		
	als Höchstgrenze z. B. WH 128,6 m ü. NN	Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
	zwingend z. B. WH 128,6 m ü. NN	Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	Bäume anpflanzen			
		Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie	Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger				

Für die städtebauliche Planung: Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.11.1992, nach welchem der Plan als Bebauungsplan und zu diesem Zweck ausgestellt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.11.1992, nach welchem der Plan als Bebauungsplan und zu diesem Zweck ausgestellt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.11.1992, nach welchem der Plan als Bebauungsplan und zu diesem Zweck ausgestellt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

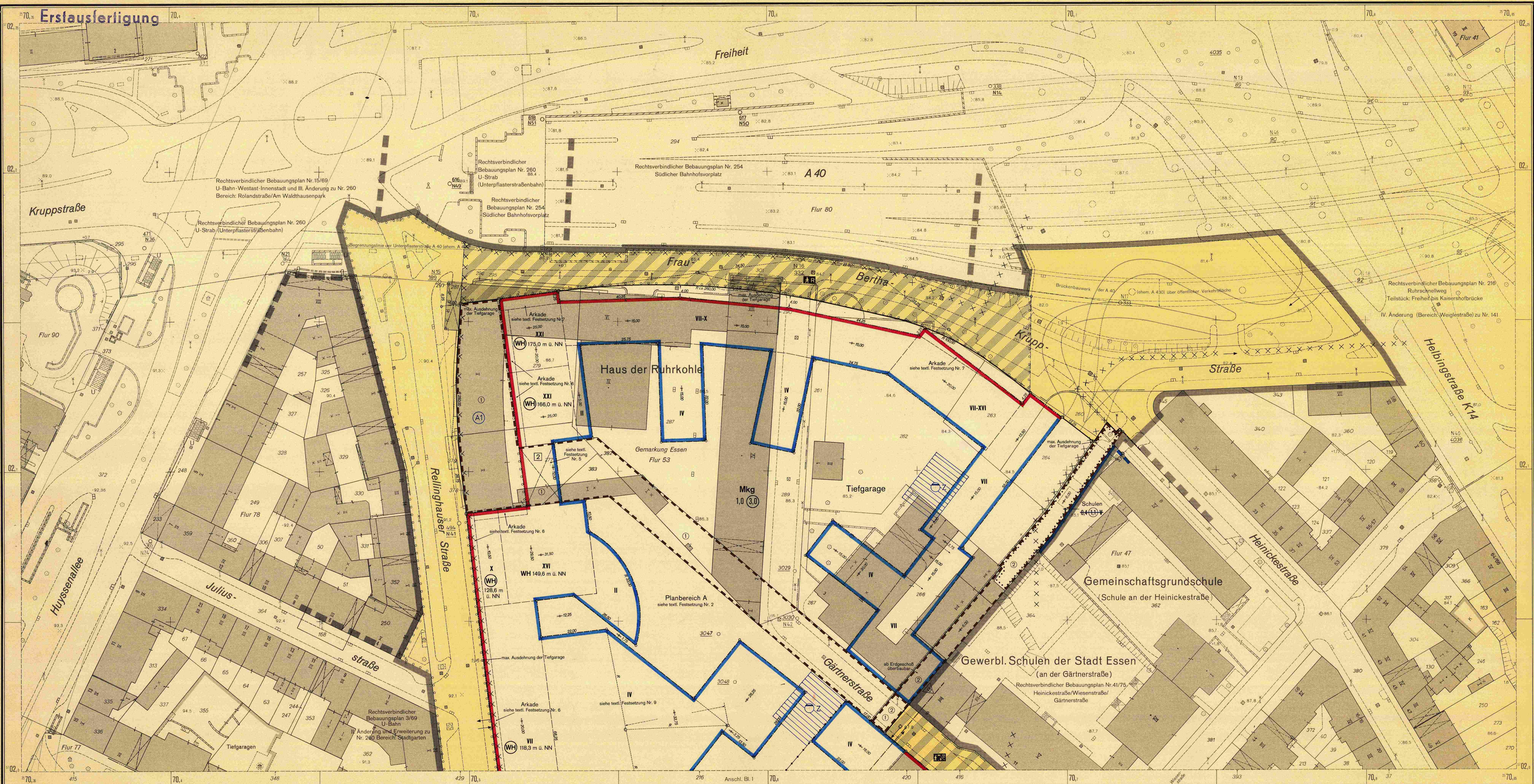
Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen; (siehe Verfügung vom 26.11.1992, 1993)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 BauGB, Bauverordnungen, örtlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 22.10.93 bekanntgemacht worden.

Essen, den 26.10.1993
Der Regierungspräsident
Essen, den 23.11.1992
Der Oberstadtdirektor
Essen, den 19.7.1993
Der Bürgermeister
Essen, den 26.10.1993
Der Oberstadtdirektor
Essen, den 23.11.1992
Der Oberstadtdirektor

Blattschema: 1 von 2 Blättern

Stadtbezirk I Südviertel
Gemarkung Essen
Flur 53,77,78
Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes <small>Sofern Planzeichen mit vorhandenen Flurstücksgrenzen oder Gebäudebegrenzungen zusammenfallen ist das begleitende Linienmaterial grau.</small>		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen <small>§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB</small>		Sonstige Signaturen		Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 21.08.1990 (BGBI. I S. 680/122), im Verbindung mit dem Verschieben der Bauzonenbegrenzung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung vom 18.10.1989 (BGBI. I S. 58), Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1992 (GV NW S. 429, 437) vom 24.11.1992	stadt essen Bebauungsplan Rellinghauser Straße/ Frau-Bertha-Krupp-Straße (ehem. Sternbrauerei)	Ordnungs-Nr. 3/92 Blatt 2	
Art der baulichen Nutzung <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 11 BauNVO</small> Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Mischgebiete Kerngebiete Gewerbegebiete	Maß der baulichen Nutzung <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 11 BauNVO</small> Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III zwingend z. B. III als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt z. B. VII-X Abstandflächenrelevante Wandhöhe in Metern ü. NN als Höchstgrenze z. B. WH 149,6 m ü. NN zwingend z. B. WH 128,6 m ü. NN	Bauweise <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</small> Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</small> Baulinie Baugrenze Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie Baulinie zugleich Straßenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</small> Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, Fußgänger- und Radfahrbereich Einfahrt Ausfahrt Straßenbegrenzungslinie Belastungsflächen <small>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</small> Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger	Sonstige Festsetzungen <small>§ 9 Abs. 1, 2, 3, 4 u. 7 BauGB</small> Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Versorgungsflächen Flächen für den Gemeinbedarf Sport- und Spielanlagen 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 (siehe textl. Festsetzung Nr. 17) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume anpflanzen				Begrenzung der Arkaden Überdachung Begrenzung der Tiefgarage Abgrenzung von Planbereichen Fläche für die Abwasserbeseitigung Zisterne innerhalb der jeweiligen -1-Ebene Grenze der Verbandsgrünfläche Grenze des Landschaftsschutzgebietes