Erstausfertigung

Textliche Festsetzungen:

1. Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1. OG allgemein im MK - Gebiet zulässig.

2. In dem MK-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen: Imbißstuben, Sex-Shops, Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

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

* 3.1 ~~Tiefgaragen sind mindestens 50 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.~~

3.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze, mindestens jedoch je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.
Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.

* 3.3 ~~Für den Bereich der im nördlichen Blockinnenbereich festgesetzten Tiefgarage wird abweichend von den vorstehenden Regelungen folgendes festgesetzt: Die Tiefgarage ist mindestens 80 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen. Darüber hinaus sind mindestens sechs Großbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Kastanie, Platane) zu pflanzen. Es können dazu Baumpflanzgruben von mindestens 4,0 m mal 4,0 m (lichtes Maß) mit Anschluß zum gewachsenen Boden errichtet werden. Bei Verzicht auf Baumpflanzgruben ist die Überdeckung der Tiefgarage im Bereich der Baumpflanzungen auf einer Fläche von jeweils mind. 2,0 m mal 2,0 m auf mind. 1,5 m zu erhöhen.~~

* 3.4
* 3.5
* 3.6

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

4.1 Im WA-Gebiet entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärmminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 38 dB (A) betragen.

Anmerkung zu Punkt 4.1:
Es sind z.B. Fenster ab Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

4.2 Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminneren der Wohnungen Lärmpegelwerte von tagsüber 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) der Räume - auch bei geschlossenen Fenstern und Türen - zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

* 4.3

* 5. ~~Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO sind für die Gebäude an der Böhmerheide sowie für die Gebäude an der Wilhelm-Nieswandt-Allee ab Hs. Nr. 177 bis zur Einmündung Böhmerheide die notwendigen Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen nur in der festgesetzten Tiefgarage zulässig.~~

6. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den Grundstücken an der Böhmerheide sowie auf den Grundstücken der Gebäude an der Wilhelm-Nieswandt-Allee ab Hs. Nr. 177 bis zur Einmündung Böhmerheide nicht zulässig.

* 7. ~~Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Tiefgaragen über das Dach der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude zu entlüften.~~

Textliche Kennzeichnungen:

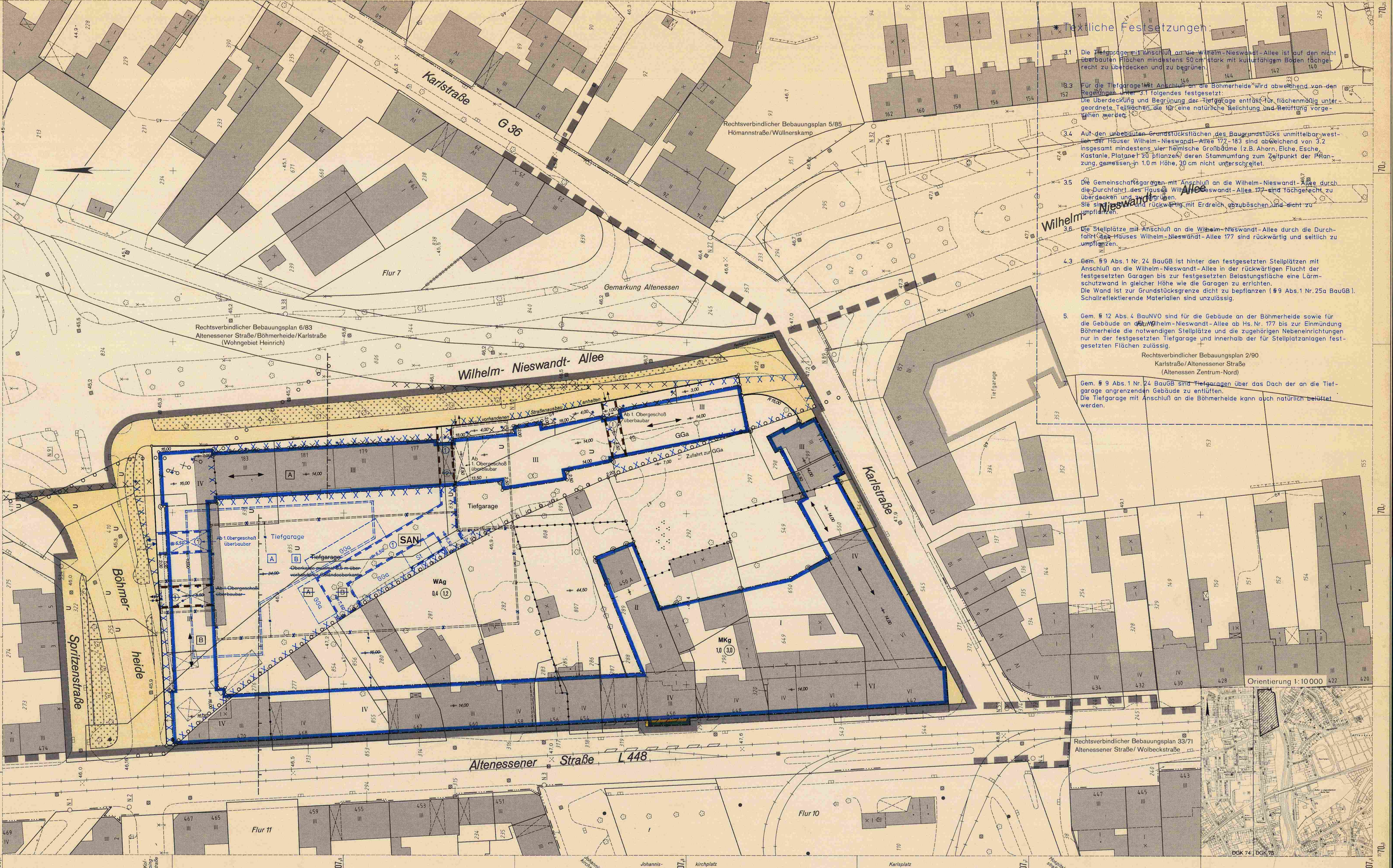
1. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen. ×××××

2. Die im Verfahrensgebiet durch ××××× gekennzeichneten Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:
   1) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallbehörde entsorgt oder verwertet werden.
   2) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.

Hinweise:

1. 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 ~~1.1.1982~~ 1.10.1982).

2. Die mit U gekennzeichneten Flurstücke gehören zum Umlegungsverfahren "Karlstraße - U 2/83 -".



* Textliche Festsetzungen:

3.1 Die Tiefgarage mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee ist auf den nicht überbauten Flächen mindestens 50 cm stark mit kulturfähigem Boden fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.

3.3 Für die Tiefgarage mit Anschluß an die Böhmerheide wird abweichend von den Regelungen unter 3.1 folgendes festgesetzt:
Die Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage entfällt für flächenmäßig untergeordnete Teilflächen, die für eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgesehen werden.

3.4 Auf den unbebauten Grundstücksflächen des Baugrundstücks unmittelbar westlich der Häuser Wilhelm-Nieswandt-Allee 177-183 sind abweichend von 3.2 insgesamt mindestens vier heimische Großbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Esche, Kastanie, Platane) zu pflanzen, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1.0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.

3.5 Die Gemeinschaftsgaragen mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee durch die Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 sind fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
Sie sind seitlich und rückwärtig mit Erdreich abzuböschen und dicht zu umpflanzen.

3.6 Die Stellplätze mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee durch die Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Nieswandt-Allee 177 sind rückwärtig und seitlich zu umpflanzen.

4.3 Gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist hinter den festgesetzten Stellplätzen mit Anschluß an die Wilhelm-Nieswandt-Allee in der rückwärtigen Flucht der festgesetzten Garagen bis zur festgesetzten Belastungsfläche eine Lärmschutzwand in gleicher Höhe wie die Garagen zu errichten.
Die Wand ist zur Grundstücksgrenze dicht zu bepflanzen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
Schallreflektierende Materialien sind unzulässig.

5. Gem. § 12 Abs. 4 BauNVO sind für die Gebäude an der Böhmerheide sowie für die Gebäude an der Wilhelm-Nieswandt-Allee ab Hs. Nr. 177 bis zur Einmündung Böhmerheide die notwendigen Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen nur in der festgesetzten Tiefgarage und innerhalb der für Stellplatzanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind ~~Tiefgaragen~~ über das Dach der an die Tiefgarage angrenzenden Gebäude zu entlüften.
Die Tiefgarage mit Anschluß an die Böhmerheide kann auch natürlich belüftet werden.

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 WA
- 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)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise o
- nur Einzelhäuser zulässig E
- Geschlossene Bauweise g

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze zugleich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenverkehrsgrün mit Stellplätzen, Überfahrten und Baumbepflanzungen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1,2,3 u. 7 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Versorgungsflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sport-und Spielanlagen
- Gemeinschaftsgarage GGa
- Zugehörigkeit der Tiefgarage zu Baublockbereichen z. B. A
- Abgrenzung der Baublockbereiche für die Zuordnung zur Tiefgarage
- Überbauung z. B. Durchfahrt
- Umgrenzung Tiefgarage
- Stellplätze St
- Aufgehobene Festsetzungen ×

- Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- 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

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BauO NW
- Firstrichtung

Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger ①
- ~~Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit~~ ②

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB)
- Begrenzung der U-Bahn (Planfeststellungsbeschluß gem. Personenbeförderungsgesetz - PBefG - vom 14.11.1989)
- Umgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes vom 30.12.1982 SAN
- Erdtreppen nach Angaben des Bergbaus
- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Sonstige Signaturen
- Straßenachse
- Polygonseite
- Messungslinie
- Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Bebauung

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.07.1989) - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974 in der Fassung vom 14.10.1991 zugrunde.

Stand der Planunterlagen:
Bestandsangaben vom Oktober 1992
Höhenangaben von 1987

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 Spritzenstraße/Karlstraße

Ordnungs-Nr. 7/92
Blatt

vom 10.08.1995

Stadtbezirk	V
Stadtteil	Altenessen-Nord
Gemarkung	Altenessen
Flur	7
Maßstab	1:500

Blattschema 7542 7541

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Stadterneuerung und Stadtplanung — Beigeordneter
Stadtplanungsamt — 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 17. 11. 1992
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs-und Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 25. 11. 1992 beschlossen, daß das Bauleitplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des WoBauErlG durchzuführen ist (siehe auch "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 48 vom 27.11. 1992)
Essen, den 03.12.1992
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25. 11. 1992 ,nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 03. 12. 1992
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 07.12. 1992 bis 21.12. 1992 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 22.12. 1992
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 08.12. 1993 ,durch den der Plan- einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 18.01. 1994
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß § 11 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 6 WoBauErlG vorgelegen; (siehe Verfügung vom 24.04.1995 Az.: 35.2-12.03 (E 7/92)
Düsseldorf, den 24.04. 1995
Der Regierungspräsident
I. A.

Die Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes ~~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 18.08.1995 bekanntgemacht worden.
Essen, den 21.08. 1995
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG mit Verfügung vom 05.07.1995 Az.: 35.2-12.03 (E 7/92) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 05.07.1995
Die Bezirksregierung
I. A.

Essen, den 17. 11. 1992
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