Erstausfertigung

Textliche Festsetzungen:

1. 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.

2. Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

2.1 Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen sowie Stellplätze zu durchgrünen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum, mindestens jedoch je angefangene 200 m² 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.

2.3 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.

2.4 Die Dachflächen eingeschossiger baulicher Anlagen über insgesamt 12 m² Dachfläche müssen mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden.

3. Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

   Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m über der Bodenoberfläche mehr als 30 cm beträgt, zu erhalten.

4. Gestaltung der Vorgärten gem. § 81 Abs.1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

   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.

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

5.1 In dem WA-Gebiet entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefronten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm sonstige Maßnahmen zur Lärmminderung zu treffen. Die hierdurch erreichte Pegelminderung muß bei Wohn- und Schlafräumen mindestens 7 db (A) betragen.

   Anmerkung zur textlichen Festsetzung 5.1:
   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.

5.2 Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern 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.

Hinweise:

1. Der Anteil der Versiegelungsflächen ist möglichst gering zu halten. Alle Erschließungswege und Stellplätze für Kfz. sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2. Auf den Grundstücken in den WR - und WA - Gebieten sind Vorkehrungen zur Oberflächenwasser (Regenwasser) - Rückhaltung, zur Versickerung sowie zur schadlosen Beseitigung zu treffen. Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

3. Der bei den Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub bzw. -abtrag ist soweit wie möglich im Plangebiet unterzubringen. Für den nicht im Plangebiet unterzubringenden unbelasteten Boden, ist eine anderweitige Verwertbarkeit anzustreben.

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	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

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgänger - und Radfahrbereich

Straßenverkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Belastungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Fahrrecht zugunsten der Anlieger (1)

Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (2)

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume anpflanzen

Überbauung z. B. Durchgang

Gemeinschaftsstellplätze GSt

Gemeinschaftsgaragen GGa

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

Grenze der Verbandsgrünfläche

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Sonstige Signaturen

Straßenachse	
Polygonseite	
Messungslinie	
gepl. Kanalachse	
Stellplätze	St
Garagen	Ga

Vorgeschlagene Abgrenzung z. B. Stellplätze, Garagen, techn. Straßenausbau

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Stadterneuerung und Stadtplanung

Beigeordneter

Stadtplanungsamt

S. 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 15.10. 1993
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 08. 12. 1993 beschlossen, daß das Bauleitplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriftendes WoBauErlG durchgeführt ist (siehe auch " Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 1 vom 28.01.1994).

Essen, den 31.01.1994
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 08.12.1993 ,nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt wurde.

Essen, den 13.12.1993
Der Oberstadtdirektor
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit Artikel 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG in der Zeit vom 03.05.1994 bis 02.02.1994 öffentlich ausgelegen.

Essen, den 23.02.1994
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 24.08.1994 ,durch den der Plan- einschließlich der hierzu vorgebrachten Änderungen -als Satzung beschlossen wurde.

Essen, den 09. 11. 1994
Die Oberbürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24. 08. 1994 sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs i. V. mit Artikel 2 § 2 Abs. 6 WoBauErlG ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25. 11. 1994 veröffentlicht worden (1).

Essen, den 28.11.1994
Der Oberstadtdirektor
I.A.

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 in der Fassung vom 14.10.1991 zugrunde.

Stand der Planunterlagen:

Bestandsangaben vom August 1993

Höhenangaben von 1981

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253)*, 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 24.11.1992 (GV NW S.467).
* zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

stadt essen

Bebauungsplan Humboldtstraße / Fulerumer Straße

Ordnungs-Nr. 4/93

Blatt

vom _____

Stadtbezirk III
Stadtteil Fulerum
Gemarkung Fulerum
Flur 4
Maßstab 1:500

Blattschema
334 338

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 3 Blatt Sonderplänen.
Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 15.10. 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