

Textliche Festsetzungen:

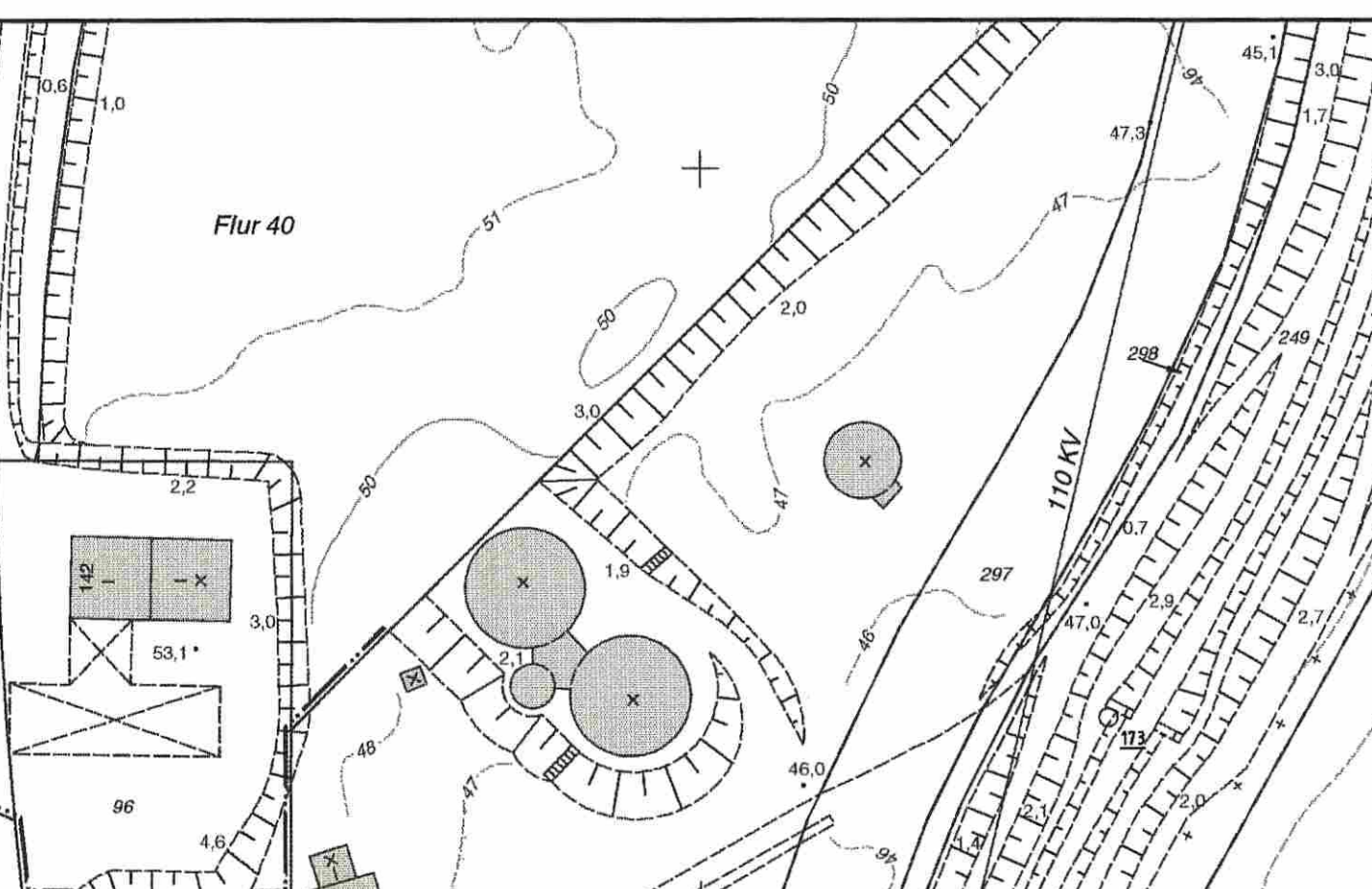
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innerhalb der mit der Zweckbestimmung "St" versehenen Flächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
 - Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,50m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an der Ostseite der Gebäude an der Karolingerstraße, an der Westseite der Gebäude an der Unsuhstraße sowie an der Nordseite der Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatzgelände zur passiven Minderung des Verkehrslärmpegels für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung getroffen. Dabei darf bei Wohn- und Schlafräumen ein Innenraumbelastungspegel von 35 dB(A) am Tage und 30 dB(A) in der Nacht gemäß VDI - Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.
- Anmerkung zu Punkt 4:
Es sind z.B. beim Einbau von Fenstern nur solche zu verwenden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI - Richtlinie erfüllen.
- Zum Schutz vor Sportlärm wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Die im WA1 - Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als ein geschlossener Baukörper über die gesamte Länge dieser überbaubaren Grundstücksfläche auszubilden (abwicheinde Bauweise).
 - Wohnungsgrundrisse sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB so zu konzipieren, daß die Belichtungs- und Belüftungsflächen für Aufenthaltsräume nicht nach Norden, sondern zur immissionsabgewandten Seite orientiert sind.
 - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
 - Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuersicherungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.

Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

- Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind die vereinzelt vorhandenen oberflächennahen Altablagerungen aus unkontrollierten Hausmüllentsorgungen durch Signatur als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- In der Umgebung des Plangebietes ist der Bergbau umgegangen. Das Verfahrensgebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Hinweise:

- Hingewiesen wird
- auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982)
 - auf die Ausführung von befestigten Flächen mit durchlässigen Oberflächen
 - auf den Grünordnungsplan, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG differenziert ausgearbeitet bestimmt
 - auf die Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG, die im südöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes im Bereich der Straßenkreuzung "Karolingerstraße / Unsuhstraße" verläuft. Die WA - Gebiete sind davon nicht betroffen. Der genaue Verlauf ist durch Signatur dargestellt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete WR	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 1,4	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete WA1,2,3	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	Geschlossene Bauweise
Mischgebiete MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. IV	Abwicheinde Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
Kerngebiete MK	zwingend z.B. V	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Gewerbegebiete GE	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend	Baulinie
		Baugrenze

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB	Öffentliche Grünflächen
Straßenbegrenzungslinie	Private Grünflächen
Ein- und/oder Ausfahrtsbereich	Flächen für den Gemeinbedarf
Einfahrt	Umgrünung Tiefgarage
Ausfahrt	Umgrünung Stellplätze (St)

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Satteldach	Straßenachse
Dachneigung	Messungslinie
Belastungsflächen	Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
Fahrtrecht zugunsten der Anlieger	
Fahrtrecht zugunsten der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge	
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger	

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
Baunverordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 58) in der letztgültigen Fassung
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der letztgültigen Fassung
Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der letztgültigen Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 29.04.1993 (BGBl. I S. 622) in der letztgültigen Fassung
Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der letztgültigen Fassung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1967 (BGBl. I S. 466) in der letztgültigen Fassung

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Wohngebiet Karolingerstraße / Unsuhstraße
vom 03.11.1997
Stadtbezirk V
Stadtteil Altenessen - Süd
Gemarkung Essen, Altenessen
Flur 20 41
Maßstab 1:1000

Ordnungs-Nr.
5/93
Blatt
Blattschema

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Bau und Baubehörde
M. V. v. ...
Beigeordnete

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 25.11.1996
Der Oberstadtdirektor
T. ...
Vermessungs- und Katasteramt
Amts-/Abteilungsleiter

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 27.11.1996 beschlossen, daß das Bauflächenverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetz durchzuführen ist (siehe auch Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 51 vom 23.12.1996).
Essen, den 02.01.1997
Der Oberstadtdirektor
M. V. v. ...
Beigeordnete

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 29.10.1997, durch den der Plan als Satzungsbeschluss der Zeit vom 07.01.1997 bis 31.10.1997 öffentlich ausliegt.
Essen, den 03.11.1997
Der Oberstadtdirektor
H. ...
Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz der Zeit vom 07.01.1997 bis 31.10.1997 öffentlich ausliegen.
Essen, den 03.11.1997
Die Oberbürgermeisterin
H. ...

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 29.10.1997, sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuches i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz im Amtsblatt der Stadt Essen vom 27.11.1997 veröffentlicht worden.
Essen, den 25.11.1996
Der Oberstadtdirektor
H. ...

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
Essen, den 25.11.1996
Der Oberstadtdirektor
H. ...
Abteilungsleiter

Beauftragter durch das Amt für Stadtplanung und Baubehörde Essen, Abteilung 61-2-3