

Textliche Festsetzungen :

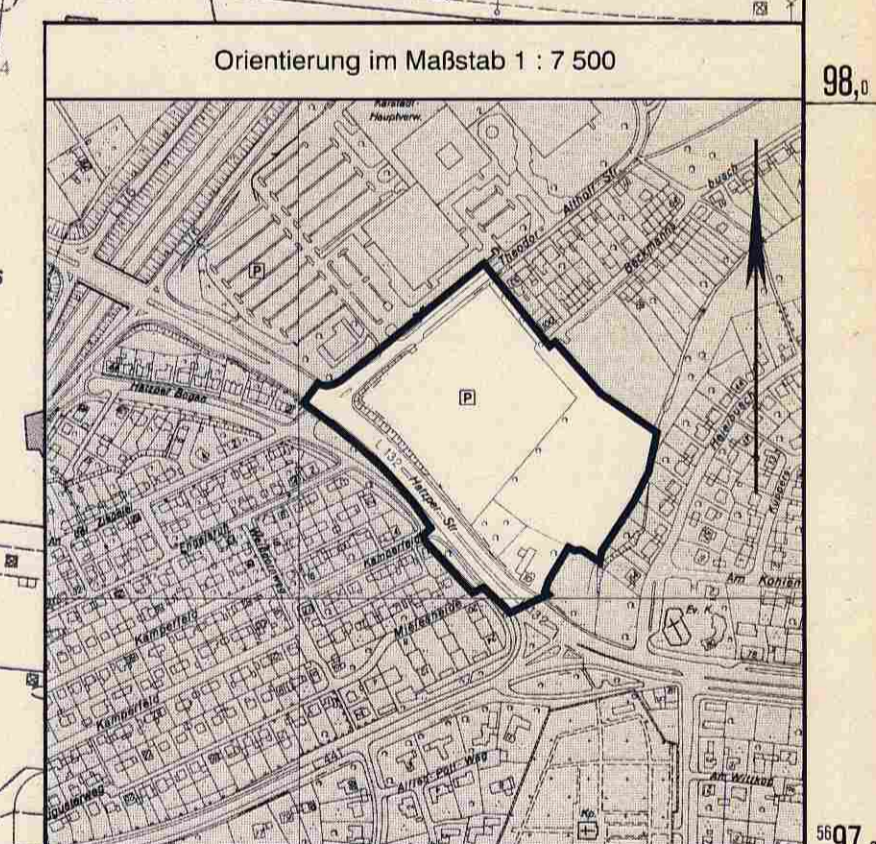
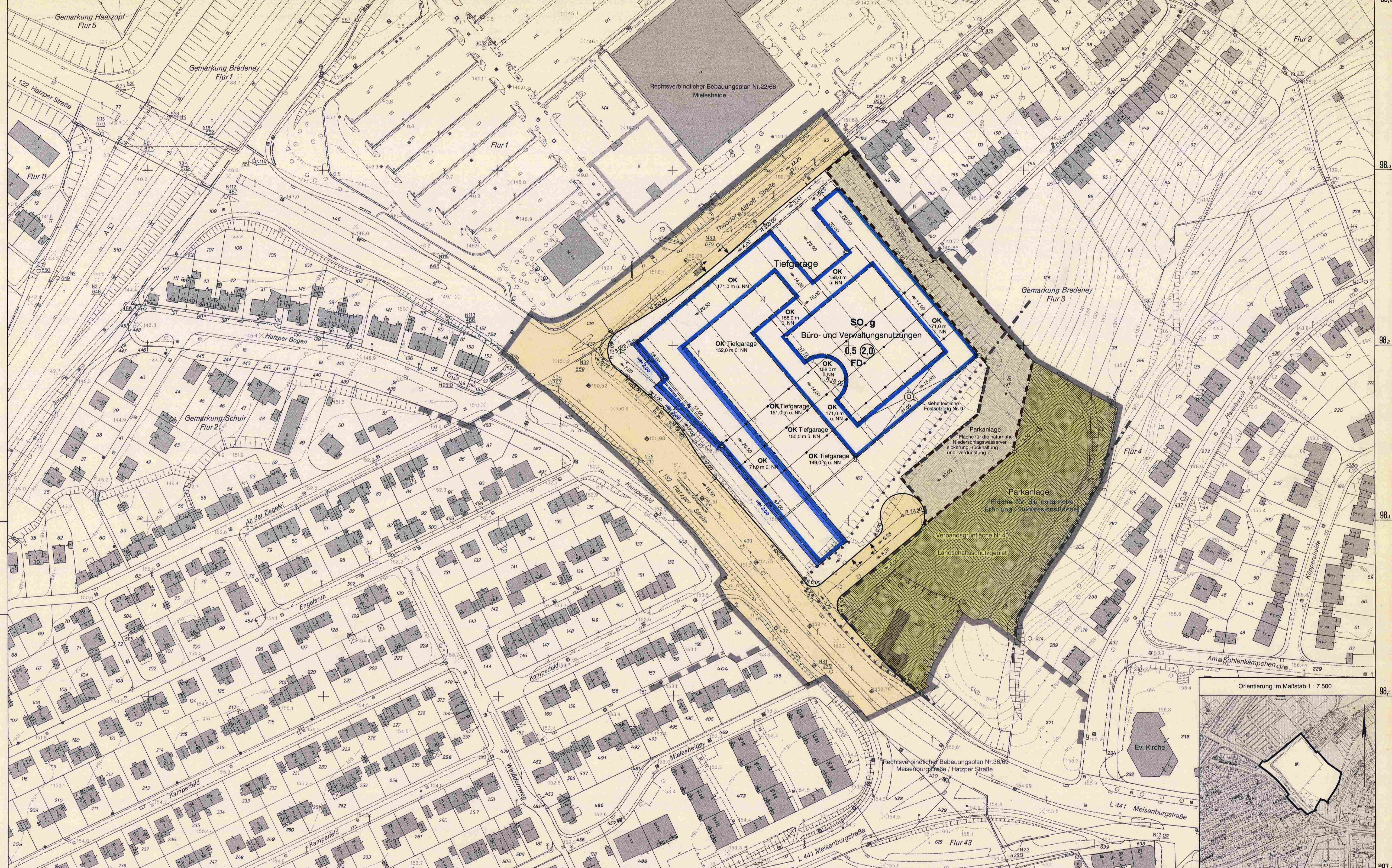
- In dem gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten „sonstigen Sondergebiet“ SO- mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsnutzungen“ sind zulässig:
 - Unternehmensverwaltungen und -vertretungen einschließlich zugehöriger Forschungs- und Entwicklungsabteilungen sowie Schulungsräumen
 - Ingenieurbüros und Büros der beratenden Berufe,
 - Verwaltungen und Dienstleistungsunternehmen der öffentlichen Hand.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie der im Planfeld festgesetzten Tiefgaragenfläche sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern, Stauden und artreich zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 qm sind 2 großkronige Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- Die nicht überbauten Tiefgaragen-, Keller- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstrataufgabe von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit Sträuchern, Stauden und artreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 qm ist ein großkroniger Laubb Baum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - unter Gewährleistung einer art- und standortspezifisch notwendigen Erdbedeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
- Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfäche mit einer extensiven Begrünung - z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze - zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstrataufgabe von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
- Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dürfen die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Stein- und Braunkohle zur Energieerzeugung nicht zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Bereich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Büro- und Verwaltungsnutzungen“ durch Grundrüststellung und/oder den Einbau geeigneter Schallschutzfenster - ggf. mit Lüftungseinrichtungen - sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in den Innenräumen je nach Art der Nutzung den in der VDI-Richtlinie 2719, Teil 5, vorgeschriebenen Wert bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht übersteigt. Dies ist vor Sozial-, Büro- und Kommunikationsräumen mit Orientierung zur Hatzper Straße (L 132) und zur Theodor-Althoff-Straße hin durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3, zu gewährleisten.
- Im Durchgangsbereich (D) wird die Höhe der Überdeckung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO auf mindestens 157,00 m ü. NN festgesetzt, wobei durchgängig eine lichte Höhe von mindestens 8,00 m zu gewährleisten ist.
- Als Dachform wird gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB Flachdach-FD- festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Sonderdachformen, wie Tonnen- und Kuppeldächer sowie sonstige gewölbte Dachausbildungen.
- Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind:
 - Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.
- Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den ihnen jeweils zugewandten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.20 „Beckmannsbusch-Stockriesen“ sind unzulässig.

Textliche Kennzeichnung :

Im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten möglicherweise oberflächennaher Bergbau in Form sog. „wilden“ Abbaus umgegangen, der bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Horträume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.

Hinweise :

- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 29.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.
- Gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 ist die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Essen eingesehen werden:
 - Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße - Ingenieurgesellschaft Heimann mbH, Hannover;
 - Schalltechnische Untersuchungen im Bereich „Karstadt Hauptverwaltung“ und zum Bebauungsplan „Theodor-Althoff-Straße / Hatzper Straße (Auf der Mieslesheide)“ - Stadtplanungsamt der Stadt Essen;
 - Baugrunduntersuchung und Hydrologie Büropark „Auf der Mieslesheide“, Essen-Bredene - Erdbebaulaboratorium Essen, Prof. Dr.-Ing. H. Nendza und Partner, Essen;
 - Entwässerung Büropark „Auf der Mieslesheide“, Essen-Bredene - Ingenieurgesellschaft Höpfer mbH, Köln.
 - Landschaftspflegerischer Beitrag Büropark „Auf der Mieslesheide“ - Gestaltung der privaten Grünfläche - Ingenieurgesellschaft Höpfer mbH, Köln.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes		Verkehrsflächen		Sonstige Festsetzungen		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen		Sonstige Signaturen	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 11 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 21 BauNVO	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW Flachdach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 6 BauGB Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 40 Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Straßenseite Polygoneite Messungslinie	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze	Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungspläne 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 Februar 1995 Höhenangaben beziehen sich auf den Horizont von 1978. Höhenanschlus: NüßP (4) 747, Theodor - Althoff - Straße 2 (Heizanlage Karstadt AG), Höhe 152,062 m ü. NN, Jahrgang 1978
Reine Wohngebiete WR Allgemeine Wohngebiete WA	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III zwingend z.B. III	Offene Bauweise o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise g	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Flächen für den Gemeinbedarf Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW Flachdach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 6 BauGB Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 40 Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Straßenseite Polygoneite Messungslinie	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze	Höhenanschlus: NüßP (4) 747, Theodor - Althoff - Straße 2 (Heizanlage Karstadt AG), Höhe 152,062 m ü. NN, Jahrgang 1978
Mischgebiete MI Kerngebiete MK	als Höchstgrenze z.B. III als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt z.B. III-W Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Oberkante als Höchstmaß z.B. OK 150,0 m ü. NN zwingend	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baulinie Baugrenze Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z.B. Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Tiefgarage Durchgangsbereich Umgrenzung Tiefgarage Aufgehobene Festsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW Flachdach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 6 BauGB Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 40 Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Straßenseite Polygoneite Messungslinie	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze	Höhenanschlus: NüßP (4) 747, Theodor - Althoff - Straße 2 (Heizanlage Karstadt AG), Höhe 152,062 m ü. NN, Jahrgang 1978
Gewerbegebiete GE Sonstige Sondergebiete SO	als Höchstmaß z.B. OK 150,0 m ü. NN zwingend	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baulinie Baugrenze Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen, z.B. Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Tiefgarage Durchgangsbereich Umgrenzung Tiefgarage Aufgehobene Festsetzungen	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW Flachdach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 6 BauGB Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 40 Grenze des Landschaftsschutzgebietes	Straßenseite Polygoneite Messungslinie	Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze	Höhenanschlus: NüßP (4) 747, Theodor - Althoff - Straße 2 (Heizanlage Karstadt AG), Höhe 152,062 m ü. NN, Jahrgang 1978

Für die städtebauliche Planung: Dezernat 6 - Stadtplanungsamt 	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 24.04.1995 Der Oberstadtdirektor 	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.4.1995, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgestellt werden soll. Essen, den 29.5.1995 Der Oberstadtdirektor 	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 30.06.1995 bis 30.06.1995 öffentlich ausgestellt. Essen, den 13.11.1995 Der Oberbürgermeister 	Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.09.1995, durch den der Plan einschließlich der bau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 13.11.1995 Die Bezirksregierung 	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ordnungsgemäß im Amtsblatt der Stadt Essen vom 17.10.1995 bekanntgemacht worden. Essen, den 22.11.1995 Der Oberstadtdirektor
--	--	---	---	--	--

Ordnungs-Nr.
3/95

Blatt

stadt essen

Bebauungsplan
Theodor-Althoff-Straße /
Hatzper Straße
(Auf der Mieslesheide)

vom 15.12.1995

Stadtbezirk IX
Stadtteil Bredene, Schuir
Gemarkung Bredene, Schuir
Flur 1, 2
Maßstab 1:1000

Blattschema

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und 2 Blatt Sonderplänen. Die Zusammenhänge sind auf den einzelnen Teilen beschriftet. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 24.04.1995
 Der Oberstadtdirektor

Essen, den 22.11.1995
 Der Oberstadtdirektor