Erstausfertigung

Textliche Festsetzungen:

I. Nutzung der Grundstücke

1. Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

In der mit **(a)** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Betreibschafts- und Aufsichtspersonen, jedoch erst ab dem IV. Vollgeschoß.

In der mit **(b)** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude;
- Gebäude und Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO;
- Wohnungen für Betreibschafts- und Aufsichtspersonen, jedoch erst ab dem IV. Vollgeschoß;
- großflächiger Einzelhandel der Lebensmittelbranche mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 qm, hiervon dürfen höchstens 10 % für den Verkauf von Waren aus Randsortimenten entfallen;
- sonstige Läden des täglichen oder periodischen Bedarfs, Unternehmen der Dienstleistungsbranche und der Gastronomie mit Ausnahme von Sex- Shops und Spielhallen.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in allen WA- Gebieten die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Danach können
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

II. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von maximal 0,9 überschritten werden kann; diese Überschreitung ist jedoch nur in dem Falle möglich, wo die Überschreitung durch das Einrechnen der Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zustandekommt.

III. Einhaltung der festgesetzten Geschoßflächenzahl

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht - Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ganz mitzurechnen.

IV. Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit ▽ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß bei Aufenthaltsräumen nur solche Fenster zu verwenden sind, welche mindestens die Anforderungen der jeweiligen Lärmschutzklasse (entsprechend den im Plan enthaltenen arabischen Zahlen) der VDI- Richtlinie 2719 erfüllen; danaben sind schallgedämmte Lüftungen in Fassaden von Räumen mit hygienischen Anforderungen wie z.B. Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

V. Umweltschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind im gesamten Plangebiet zum Heizen baulicher Anlagen nur immissionsarme Energiearten zulässig.

VI. Maßnahmen für den ruhenden Verkehr

1. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im SO- Gebiet und im WA₁- Gebiet Stellplätze und Garagen nur in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen.

2.a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgarage" versehenen Flächen nur Tiefgaragenstellplätze errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, offenen ebenerdigen Stellplätzen oder Carports auf diesen Flächen ist ausgeschlossen.

2.b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten und mit der Zweckbestimmung „GSt" versehenen Fläche nur offene ebenerdige Stellplätze sowie auch Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten errichtet werden dürfen - die Errichtung von Garagen, unterirdischen Stellplätzen oder Carports ist auf dieser Fläche ausgeschlossen.

VII. Begrünungsmaßnahmen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird festgesetzt, daß im WA₁- Gebiet innerhalb der als „Gemeinschaftstiefgarage" gekennzeichneten Fläche je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum entsprechend des im Plan enthaltenen Systemschnittes zu pflanzen ist, wobei die Bäume mit ihrem Wurzelwerk an den gewachsenen Boden Anschluß haben können oder aber neben die Tiefgarage zu pflanzen sind (Es sind Laubgehölze zu verwenden, deren Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung, gemessen in 1,0 m Höhe, 30 cm nicht unterschreitet.).

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird festgesetzt, daß im gesamten Plangebiet die nicht überbauten und nach oben geschlossenen Teile von Tiefgaragen (Unterflurgaragen), soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder für gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielplätze benötigt oder von einem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überlagert werden, mit einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 80 cm zu überdecken sowie fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (pro 200 qm Dachfläche mindestens 1 Baum) und Sträuchern sowie Stauden und Wiese bzw. Rasen struktur- und artenreich zu bepflanzen sind, wobei die so festgesetzte Begrünung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Dachöffnungen in nicht überbauten Teilen von Tiefgaragen sollen zu Zwecken einer natürlichen Belichtung und Belüftung der Tiefgarage, sowie bei Ausnutzung der in der Forderung gemäß textlicher Festsetzung VII.1. enthaltenen Option, maximal 25 % der gesamten nicht überbauten Teile von Tiefgaragen ausmachen.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb des SO- Gebietes für den Teilbereich, wo eine maximale I- geschossige Bauweise zulässig ist, die als Flachdach auszubildende Dachfläche -soweit sie nicht für notwendige haustechnische Einrichtungen oder Anlagen (auch zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen z.B. durch Sonnenkollektoren) benötigt wird- unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 10 cm vollständig extensiv zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist.

4. Die übrigen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind bis auf die notwendigen Anteile zur Gebäudeerschließung (Wege, Ein- und Ausgangsbereiche, Zu- und Abfahrten) und die Stellflächen für Abfall- und Wertstoff- Sammelbehälter sowie für gemäß § 9 Abs. 2 BauONW bereitzustellende Kinderspielplätze vollflächig mit standorttypischer Vegetation (einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern sowie Stauden und Wiese bzw. Rasen) zu begrünen (Im WA₁- Gebiet ist auf jeweils 200 qm Grundfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen; im SO- Gebiet ist pro laufende 10 Meter jeweils 1 Baum zu pflanzen; dabei sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden - Koniferen sind generell unzulässig.).

Hinweis:

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).

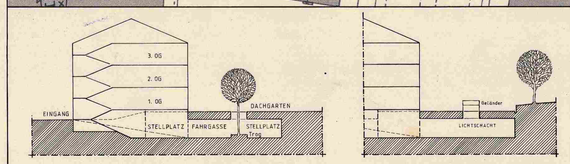
Textliche Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB):

Beinahe das gesamte Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Ⓐ Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten Fläche sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. Innerhalb der nicht überbauten Flächen des WA₁- und WA₄- Gebietes ist unter gutachterlicher Aufsicht ein Bodenaustausch oder Bodenauftrag mit unbelastetem Material gem. Punkt 3 in einer Stärke von 1 m vorzunehmen.
2. Im Bereich der Randkernbohrung 9 ist der vorhandene Boden über die unter Punkt 1 genannte Forderung hinausgehend in einer Tiefe von 1,0 m bis 1,9 m unter gutachterlicher Aufsicht auszuheben und nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen; dabei ist die Vollständigkeit der durchzuführenden Bodensanierung durch chemische Analysen zu dokumentieren.
3. Der einzubauende bzw. aufzutragende Boden hat je nach der vorgesehenen Nutzung den vom Chemisch - Geologischen - Institut der Stadt Essen (St. A. 59-3) gestellten Anforderungen für Spielanlagen und Gärten (siehe Begründung zum Bebauungsplan) zu entsprechen.

Ⓑ Innerhalb der mit Ⓑ gekennzeichneten Fläche sind aus Gründen der Gesundheitsvorsorge bei der Gartennutzung Einschränkungen hinzunehmen und bestimmte Verhaltenshinweise zu beachten (siehe Begründung zum Bebauungsplan).



Erläuternder Systemschnitt zur textlichen Festsetzung VII. 1. mit beispielhafter Anschlußmöglichkeit zwischen Tiefgarage und Gelände im Maßstab 1 : 300

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 211
Alfredstraße
zwischen Fridtjof - Nansen - Straße und Einigkeitstraße

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 302
Alfredstraße / Annerung
Bereich: Tulpenweg / Einigkeitstraße

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 214
Alfredstraße
zwischen Einigkeitstraße und Brachtstraße

Gemarkung Brederey
Flur 13

Gemarkung Rüttenscheid
Flur 44

Flur 10

Flur 11

Flur 14

Einigkeitstraße

Alfredstraße B 224

Oskarstraße

Bredeneyer Straße G 25

Wiedfeldtstr.

Blumenkamp

Tiefgarage

SO g
0,7 2,3
Gemeinschaftstiefgarage

(a)
siehe textliche Festsetzung I. 1.

(b)
siehe textliche Festsetzung I. 1.

FD

GSt

WA₃ o
0,4 1,2 III

WA₁ o
0,4 1,2 III
Gemeinschaftstiefgarage

WA₄ o
0,4 1,2 III

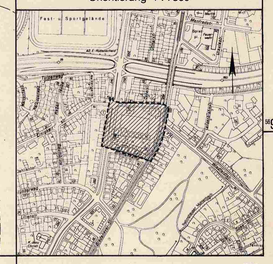
WA₂ o
0,5 1,2 III

Randkernbohrung 9
(siehe textliche Kennzeichnung)

Koordinatenverzeichnis (Netz '77)

Pkt.	Rechtswert (y)	Hochwert (x)
	25	56
1	69 539,71	99 080,02
2	69 531,53	99 073,29
3	69 528,14	99 052,11
4	69 523,77	99 031,71
5	69 523,83	99 029,98
6	69 527,66	99 026,18
7	69 545,37	99 021,91
8	69 622,27	99 009,56
9	69 645,43	99 002,76
10	69 616,60	99 002,87
11	69 647,04	98 989,98

Orientierung 1 : 7500



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 (siehe textliche Festsetzungen bzw. textliche Kennzeichnung)	WA 1,2,3,4
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Sonstige Sondergebiete	SO

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)
als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt	z.B. III-IV
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN:	
Traufhöhe	
als Höchstmaß	
zwingend	

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise	o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
nur Hausgruppen zulässig	H
Geschlossene Bauweise	g

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze zugleich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinschaftsstellplätze GSt

Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen

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

Bäume erhalten

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

Flachdach FD

Belastungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 3 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG - vom 11.03.1980) D

Sonstige Signaturen

Straßenachse

Polygonseite

Messungslinie

Vorgeschlagene Abgrenzung z.B. Stellplätze

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 März 1996

Höhenangaben von 1981

Rechtsgrundlagen :
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der letztgültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der letztgültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 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
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der letztgültigen Fassung.

stadt essen

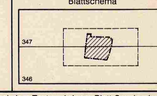
Bebauungsplan Einigkeitstraße / Alfredstraße (Alfredusbad)

vom 5. Februar 1997

Ordnungs-Nr. 8/95 Blatt

Stadtbezirk IX
Stadtteil Bredeney
Gemarkung Bredeney
Flur 13
Maßstab 1 : 500

Blattschema



Für die städtebauliche Planung :
Dezernat für Planung, Bau und Boden — Stadtplanungsamt
Beigeordnete — 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 15.05.1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.06.1996, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 3.2.1996
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 09.08.1996 bis 09.08.1996 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 12.08.1996
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.9.96, durch den der Plan einschließlich der Bürgereingetragenen Änderungen- als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 10.10.1996
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat mir gemäß §11 BauGB vorgelegen; (siehe Verfügung vom 09.01.1997) Az.: 35.2-32-03/2 8/95
Düsseldorf, den 08.01.1997
Die Bezirksregierung
I.A.

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 14.02.1997 bekanntgemacht worden.
Essen, den 19.02.1997
Der Oberstadtdirektor
I.A.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema), dem Text und einem Blatt Sonderplan.
Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen,den 15.05.1996
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.

(ohne schwarze Änderungen)

Bearbeitet durch das Vermessungs- und Katasteramt Essen Abteilung 62-4-1