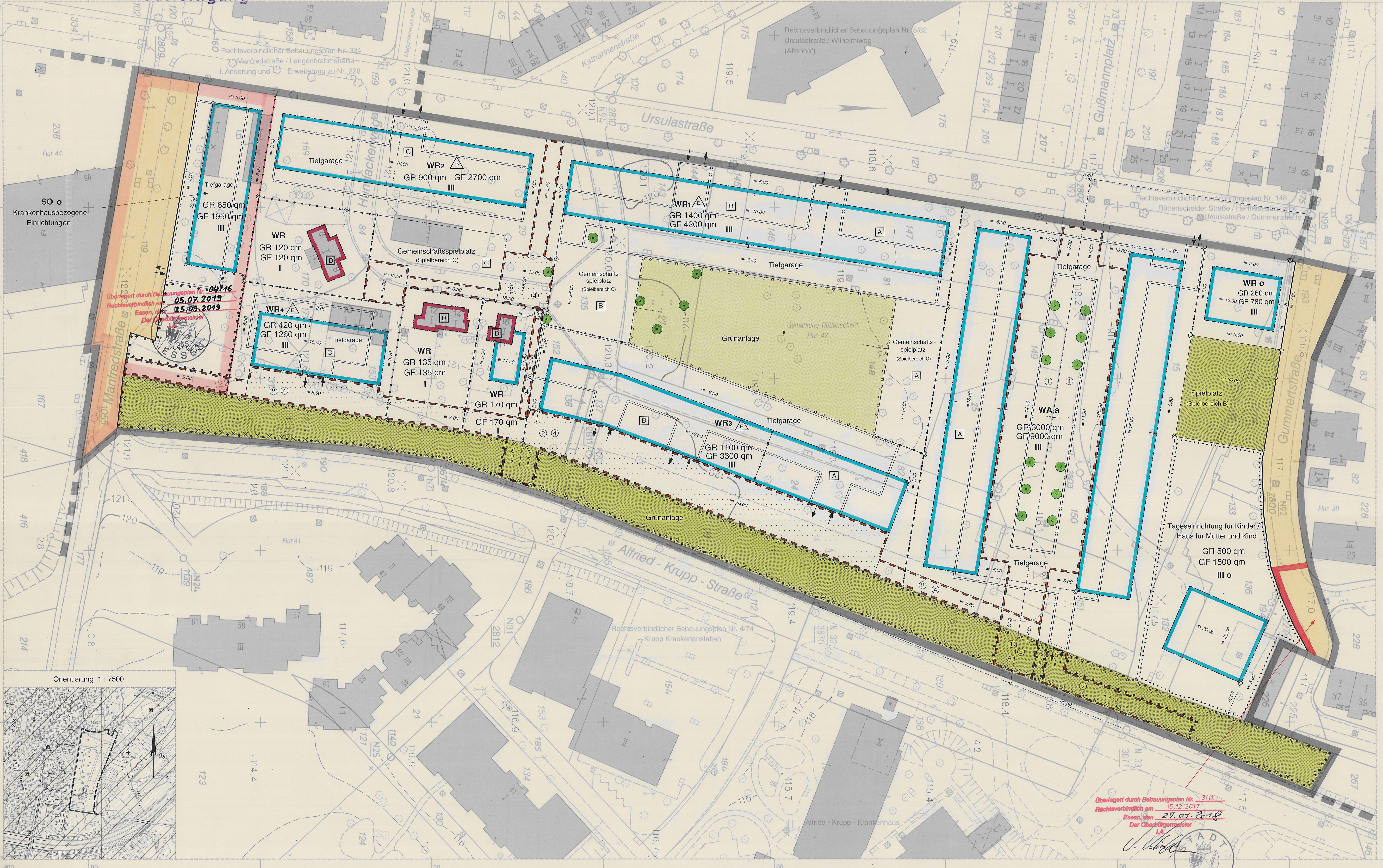
Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß § 11 BauNVO dient das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Krankenhausbezogene Einrichtungen" der Unterbringung von auf Kooperation mit dem Alfried - Krupp - Krankenhaus zielenden Einrichtungen.

   Zulässig sind
   - Einrichtungen der ambulanten / teilstationären Rehabilitation,
   - Stellplätze und Garagen in dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

   Ausnahmsweise zulässig sind
   - Räume für freie Berufe.

3. Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 - 4, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Sonstigen Sondergebiet SO Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen nur vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. In allen Baugebieten sind in den mit [Signatur] gekennzeichneten Bereichen ebenerdige Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zulässig.

4. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen
   - in dem Allgemeinen Wohngebiet WA um bis zu 2500 qm,
   - in dem Reinen Wohngebiet WR 1 um bis zu 1000 qm,
   - in dem Reinen Wohngebiet WR 2 um bis zu 400 qm,
   - in dem Reinen Wohngebiet WR 3 um bis zu 1100 qm,
   - in dem Reinen Wohngebiet WR 4 um bis zu 220 qm und
   - in dem Sonstigen Sondergebiet SO um bis zu 350 qm

   zulässig.

5. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), für das die abweichende Bauweise festgesetzt ist, Gebäude beliebiger Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle, Braunkohle sowie Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie nicht zulässig.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB soll innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Anteil der Fläche für Bäume und Sträucher mindestens 30 % der Gesamtfläche betragen.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Teile der Tiefgaragen der Reinen Wohngebiete WR 1 - 4 und des Sonstigen Sondergebietes (SO) mindestens 80 cm mit Kulturboden fachgerecht zu überdecken, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9. ~~Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ortsnah in den Rellinghauser Mühlenbach einzuleiten.~~

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 01. Oktober 1982).

2. Spielbereich B / C siehe RdErl. des Innenministers von NRW vom 31. Juli 1974 (MBl. NW 1974, S. 1072) und vom 29. März 1978 (MBl. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.

3. Für Spielflächen, die nach § 9 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauO NW bereitzustellen oder anzulegen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10. Oktober 1997).

4. Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Gutachten zugrunde, die beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden können:
   - Schalltechnische Untersuchung vom Juli 1995
   - Baugrunduntersuchung, Versickerung von Niederschlagswasser vom 25. März 1996
   - Bodengutachten vom 30. August 1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen)	WR, WR 1 - 4
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Gewerbegebiete	GE
Sonstige Sondergebiete	SO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

Geschoßfläche (GF)	z.B. GF 120 qm
Grundfläche (GR)	z.B. GR 120 qm
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B. I
zwingend	z.B.
als Mindest- und Höchstgrenze	z.B.
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß	
zwingend	

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

Offene Bauweise	o
nur Einzelhäuser zulässig	E
nur Doppelhäuser zulässig	D
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr.5)	a

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

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
  Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)
- Einfahrt
- Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Abgrenzung der Baublockbereiche für die Zuordnung zu den Gemeinschaftsspielplätzen
- Zugehörigkeit von Gemeinschaftsspielplätzen zu Baublöcken bzw. Baublockbereichen z.B. A A
- Umgrenzung Gemeinschaftsspielplätze
- Umgrenzung Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten
- Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen
- 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

Belastungsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ①
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger ②
- Gehrecht zugunsten der Anlieger ③
- Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (RWE, Telekom, Stadtwerke Essen AG) ④

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

- Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Flächen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gem. Denkmalschutzgesetz NW -DSchG-) D

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Messungslinie

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 Dezember 1997

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
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der letztgültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der letztgültigen Fassung.

STADT ESSEN

Bebauungsplan Ursulastraße / Manfredstraße (Altenhof)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/82, Ursulastraße / Wilhelmiweg (Altenhof)

vom 14.06.1999

Ordnungs-Nr. **2/96**

Blatt

Stadtbezirk	II
Stadtteil	Rüttenscheid
Gemarkung	Rüttenscheid
Flur	39, 42
Maßstab	1:500

Blattschema: 348, 354, 347, 353

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Planung, Bau und Boden — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Beigeordnete — i.V. Müller, Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 02.03. 1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Vermessungs- und Katasteramt
Amts- ~~Abteilungs~~leiter

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in der Sitzung am 20.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB, zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des BauGB - MaßnahmenG, aufzustellen (siehe "Amtsblatt der Stadt Essen" Nr. 1/2 vom 09.01.1998).
Essen, den 2.3. 1998
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.03.1998, nach welchem der Plan öffentlich ausgelegt werden soll.
Essen, den 13.03.1998
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 28.04.1998 bis 28.05.1998 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 29.05.1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.01.1999, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 08.02. 1999
Die Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuchs i.V. mit § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG mit Verfügung vom 12.05.1999 Az.: 35.2-12.03LE 2/96 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 12.05 1999
Die Bezirksregierung
I.A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 25.06.1999 bekanntgemacht worden.
Essen, den 28.07. 1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.

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 beigefügt.
Essen, den 5.3. 1998
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

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 Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-2-3