

- Textliche Festsetzungen:**
- Inhalt der mit * gekennzeichneten WR - Gebiete dürfen die Gebäude gemäß § 9 Abs. 2 BauGB eine maximale Höhe von 14,0 m ausgehend vom Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist hierbei der Punkt der Straßengradiente der verlängerten Fulerumer Straße, der der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront gegenüber liegt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die in den WR - und WA - Gebieten östlich und westlich entlang der verlängerten Fulerumer Straße und in dem WA - Gebiet nördlich der Hatzper Straße an den öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar zugewandt sowie deren nördliche und südliche Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Emissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Pegelminderung zu treffen. Dies gilt auch für das Gebäude Stüberal 60 sowie die nördlichen Gebäudeseiten der maximal II - geschossigen Querflügel der Straßenrandbebauung westlich der verlängerten Fulerumer Straße, dem v. g. Gebäude gegenüberliegend. Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 der VDI - Richtlinie 2719 erfüllen, sofern nicht durch Grundrissanordnungen und Fassaden- sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird. Bei den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefronten im WA - Gebiet nördlich der Hatzper Straße und im WR - Gebiet der Kreuzung Fulerumer Straße / Am Ehrenfriedhof dürfen nur Fenster, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen, verwendet werden. Soweit es sich bei diesen Fenstern um solche von Schlafräumen handelt, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen (ein- bis zweifach Luftwechsel pro Stunde) vorzusehen.
 - Für die mit dem Planzeichen festgesetzten "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine zu begründende, aus Gittermetallrosten bestehende Wand in einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten, sofern nicht durch andere bauliche Vorkehrungen, z. B. Garagen, eine Pegelminderung von > 10 dB(A) erreicht wird.
 - Im gesamten Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizsystem mitfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, ausgeschlossen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Kesselbaches folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - gemäß Renaturierungskonzept "Kesselbach" im Quellbereich:
 - Entfernen des Ufer- und Sohlverbaues und Ersetzen durch Erosionsschutzmatten (Sohle und Böschung) mit Steinichtung.
 - Renaturierung des Quellbereiches in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (ggf. Durchführung von Geländemodellierungen), Bepflanzung der Ufer- und Handstreifen mit bodenständigen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.
 - auf der Fläche nördlich des Quellbereiches:
 - Erhalt der vorhandenen Waldbereiche.
 - Anpflanzen von kleineren bodenständigen Gehölzgruppen und Einzelgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation.
 - auf der Fläche nordwestlich des Regenrückhaltebeckens:
 - Anlage einer etwa 0,2 ha großen Gehölzfläche aus bodenständigen Gehölzen.
 - Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die nicht überbauten und nach oben geschlossenen Teile von Tiefgaragen (Unterflurgaragen) sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielfläche oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, mit einer durchgängigen Bodensubstrataufbauung im Mittel 80 cm zu überdecken sowie fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Oberkante der Aufschüttung soll mit der natürlichen Geländeoberfläche auf einer Ebene liegen. Für jeweils 30 Stellplätze bzw. 300 qm Stellfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen.
 - Die nicht überbauten Flächen der reinen Wohngebiete sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke, Kinderspielfläche oder Aufenthaltsbereiche für die Bewohner benötigt werden, fachgerecht und vollständig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese bzw. Rasen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Parken, Fußgänger und Festplatz- ist je angelegte 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen.
 - Private Stellplätze sowie deren Zufahrten, Hauszugangswegen, Gartenwege und Wohnterrassen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Hinweise:**
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
 - Spielbereich B siehe Rundatlas des Innenministers von NRW vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974, S. 1072) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978, S. 649) in der jetzt gültigen Fassung.
 - Es gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).
 - Bei der Realisierung der Planung zwischen den Straßen "Am Ehrenfriedhof" und "Schlingmannsweg" kann mit archäologischen Befunden gerechnet werden. Den Archäologen der Unteren Denkmalbehörde ist die Möglichkeit der Beobachtung einzuräumen.
 - Aufgrund der besonderen Empfindlichkeit der Biototypen im Bereich des Kesselbaches sind während der Durchführung der Baumaßnahmen geeignete Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, v. a. der Quellbereich ist durch Bauzäune gegen Befahren und Ablagern von Materialien zu sichern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen)	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Straßenachse
Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	Private Grünflächen	Umgrenzung der Verkehrsgrünflächen Nr. 38	Messungslinie
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II	Geschlossene Bauweise	Verkehrsberechtigter Bereich	Flächen für den Gemeinbedarf	Umgrenzung der Verkehrsgrünflächen Nr. 38	Vorhandene Kanalachse
Kerngebiete	zwingend z.B.		Fußgänger- und Radfahrerbereich	Fläche für die Abwasserbeseitigung	Grenze von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes z.B. Landschaftsschutzgebiet	
Gewerbegebiete	als Mindest- und Höchstgrenze z.B.	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	Parken, Fußgänger und Festplatz	Umgrenzung Tiefgarage (TGA)		
	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend z.B.	Bauweise	Straßenbegrenzungslinie (Die Straßenbegrenzungslinie stellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr. 8.2))	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
		Baugrenze	Ein- und Ausfahrtsbereich	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
				Bäume anpflanzen		
				Bäume erhalten		

Für die städtebauliche Planung: Dezernat für Planung, Bau und Boden | Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übertragung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskatasteramt sowie die kartographische Darstellung werden als Satzung erlassen und zu dem Zweck ausgefertigt und zu dem Zweck ausgefertigt werden. Essen, den 02.06.1999 Der Oberstadtdirektor i.A. Vermessungs- und Katasteramt Amts-/Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.06.1998 nach welchem als Satzung erlassen und zu dem Zweck ausgefertigt werden. Essen, den 14.09.1999 Der Oberstadtdirektor i.A. Beigeordnete

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11.09.1998 bis 11.09.1999 öffentlich ausgelegt. Essen, den 25.05.1999 Der Oberstadtdirektor i.A. Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11.09.1998 bis 11.09.1999 öffentlich ausgelegt. Essen, den 25.05.1999 Der Oberbürgermeisterin i.A. Beigeordnete

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 29.05.1999 veröffentlicht worden. Essen, den 27.12.1999 Der Oberstadtdirektor i.A. Beigeordnete

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.07.1989) - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße

Ordnungs-Nr. **2/97**

Blatt **1**

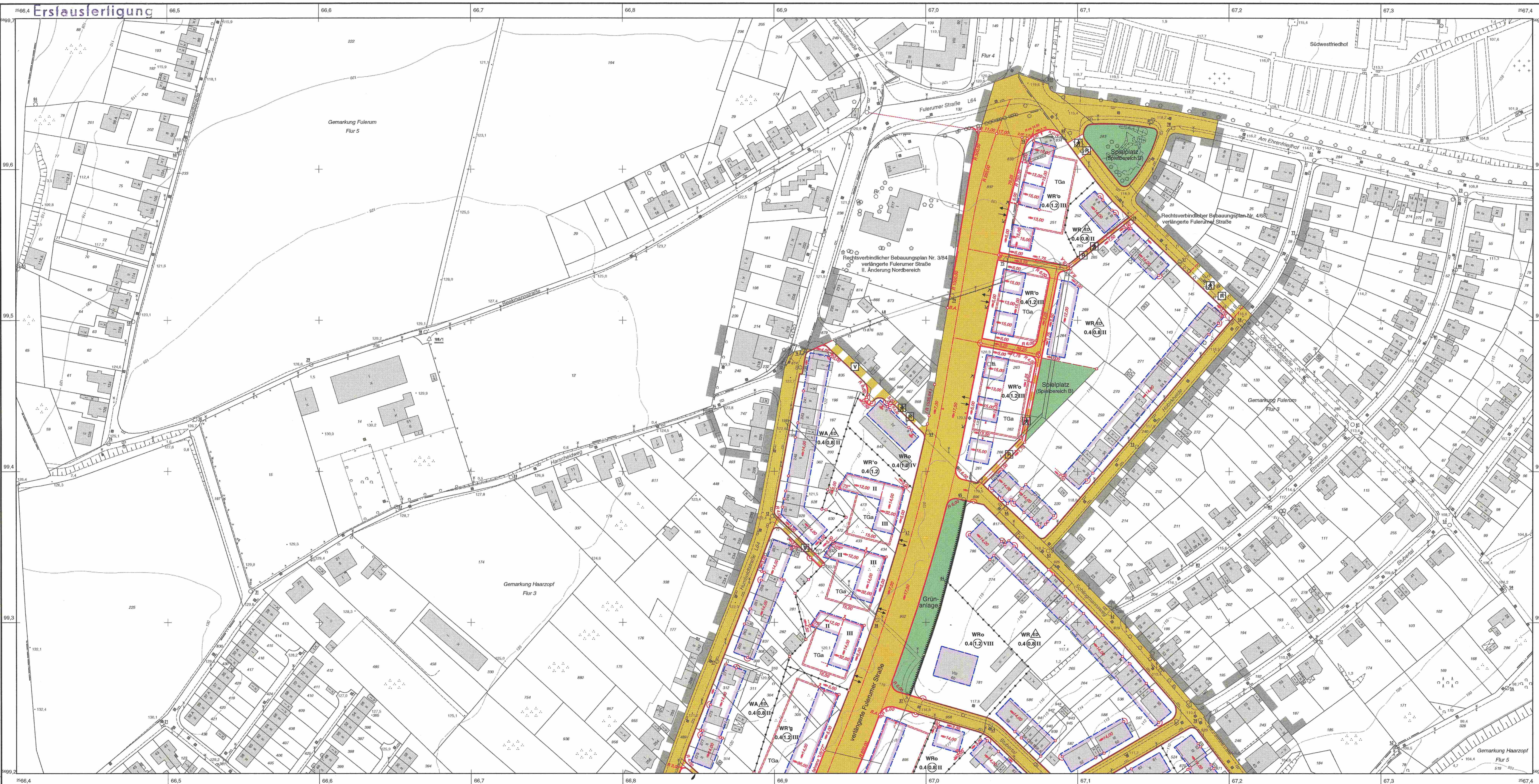
vom 08.12.1998...

Stadtbezirk III
Stadtteil Fulerum, Haarzopf
Gemarkung Fulerum, Haarzopf
Flur 3, 4, 3, 4
Maßstab 1:1000

Blattschema

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema), dem Text und 7 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Essen, den 02.06.1999 Der Oberstadtdirektor i.A. Beigeordnete

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-6



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzungen)	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	nur Einzelhäuser zulässig
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Kerngebiete	zwingend	Geschlossene Bauweise
Gewerbegebiete	als Mindest- und Höchstgrenze	
	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe als Höchstmaß zwingend	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsrflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	Private Grünflächen
Verkehrsbenutzter Bereich	Flächen für den Gemeinbedarf
Fußgänger- und Radfahrbereich	Fläche für die Abwasserbeseitigung
Parken, Fußgänger und Festplatz	Umgebung Tiefgarage (TGA)
Straßenbegrenzungslinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Ein- und Ausfahrt	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen
Ein- und Ausfahrtbereich	Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Bäume anpflanzen
	Bäume erhalten

Belastungsflächen	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Fahrtrecht zugunsten der Anlieger	Umgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 38
Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG	Grenze von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes z.B. Landschaftsschutzgebiet
Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Nutzer des Flurstücks 299 der Gemarkung Haarzopf, Flur 3	

Sonstige Signaturen
Straßenachse
Messungslinie
Vorhandene Kanalachse

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße
 vom .08.12.1999....

Stadtbezirk III
 Stadtteil Fulerum, Haarzopf
 Gemarkung Fulerum, Haarzopf
 Flur 3, 4 3, 4
 Maßstab 1:1000

Ordnungs-Nr. **2/97**
 Blatt **2**

Blattschema

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-6

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.