



Textliche Festsetzungen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 - In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude und großflächiger Einzelhandel" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Einzelhandelsbetriebe.
 In großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, deren Geschosfläche 1200 qm überschreitet, sind folgende Warensortimente nicht zulässig:
 - Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
 - Kunst / Antiquitäten
 - Baby- / Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto / Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Teppiche (ohne Teppichboden)
 - Blumen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas
 - Tiere und Tiernahrung, Zoortikel.
 Die Gesamtverkaufsfläche für Warensortimente der Nummern 1 - 17 darf 2300 qm nicht überschreiten.
 - In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - In dem gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Anlagen und Betriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - In den MI - Gebieten 1 und 2 ist die zulässige Geschosfläche gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 1,7 zu erhöhen.
 - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB muß in den MI - Gebieten 1 und 2 das 5. Obergeschoß alleseitig um mindestens 1,0 m von den Gebäudekanten des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.
 - Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Einfriedungen mit einer Höhe über 0,8 m sind innerhalb der so festgesetzten Flächen unzulässig.
 - Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollständig mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so zu erhalten, wobei je 300 qm unbebauter Fläche bzw. pro 6 Stelplätze 1 großkroniger Laubbau (Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z. B. Gräser, Wildkräuter und / oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage 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.
 - Immissionsbezogene Festsetzungen
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Erzeugung von Energie für die Produktion nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäudefronten und -seiten in den festgesetzten Baugebieten entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß den mit entsprechenden Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen erreicht wird.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den WA-, MI- und SO- Gebieten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Werbeanlagen**
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW
 - sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Atika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig;
 - sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

- Hinweise:**
- 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).
 - Gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11. November 1992 ist die Einleitung von Drainagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 47 vom 20. November 1992).

- Es 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).
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - Fachbeitrag zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes "Aktienstraße / Boehnerweg" der Stadt Essen - RW TÜV GmbH (Essen 1997)
 - Schaltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan "Aktienstraße / Boehnerweg" der Stadt Essen - Stadtplanungssamt (Essen 1996)
 - Versicherungsgutachten - Stadt Essen / Fa. Agus (Essen 1996)
 - Bodenuntersuchungen, orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich der Hausgärten Lautstraße / Westerbergweg, Stadt Essen / Fa. Sewa (Essen 1996)
 - Verkehrliche Untersuchung zum "Götzen - Baumarkt" an der Aktienstraße (Stadt Essen, 66-2-1, Essen 1998).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Reine Wohngebiete WR	Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 2,4	Offene Bauweise	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Allgemeine Wohngebiete WA	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,8	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Mischgebiete MI 1,2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II	nur Hausgruppen zulässig	Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für den Gemeinbedarf
Kerngebiete MK	zwingend z.B. II-V	Geschlossene Bauweise	Fußgängerbereich	Umgrengung von Gemeinschaftsplätzen (GS)
Gewerbegebiete GE	Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Oberkante als Höchstmaß OK max. 118,3 m ü. NN (OK im Sinne dieser Festsetzung ist der höchste Punkt des Gebäudes)	Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	Straßenbegrenzungslinie	Lämppebereiche z.B. Zughörigkeit von Gemeinschaftsplätzen zu Baugebieten
Sonstige Sondergebiete SO 1,2		Baulinie	Ein- und Ausfahrt	

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Flachdach SD	Straßenachse
Satteldach FD	Messungslinie
Dachneigung 35° - 45°	
Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
Geh- und Fahrrecht (beschränkt auf Fahrgänger) zugunsten der Allgemeinheit	
Leitungsrecht zugunsten der Ertschließungsträger (z.B. RWE, Telekom, Stadtwerke Essen AG)	
Leitungsrecht zugunsten der Rheinisch - Westfälischen Wasserwerke	

Stand der Planunterlagen:
 Bestandsangaben vom Juli 1998
 Höhenangaben von 1984
 Höhenanschluß:
 NivP(4) 4313, Im Wulve 34, Höhe 94,369 m ü. NN, Jahrgang 1988

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnungsverordnung (BauO NW) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 826)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Aktienstraße / Westerbergweg

vom

Standort: IV
 Stadtteil: Schönbeck
 Gemarkung: Schönbeck
 Flur: 1, 10
 Maßstab: 1 : 1000

Blattschema

Ordnungs-Nr. **9/98**

Blatt

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

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden bestätigt durch:
 Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung
 Beigeordneter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 21.01.1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und diesem Zweck ausgeteilt wurde.
 Essen, den 05.02.1999
 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 09.02.1999 bis 09.03.1999 öffentlich ausgestellt.
 Essen, den 10.03.1999
 Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.05.1999 durch den der Plan - einschließlich der dazu eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
 Essen, den 24.05.1999
 Der Oberbürgermeister

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 24.05.1999 veröffentlicht worden.
 Essen, den 24.05.1999
 Der Oberbürgermeister

Die Planunterlagen liegen der Entwurf über die Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte im Norden - Westen - Zeichensystem, Aut. NW (Stand 01.08.1984) - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

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 14.12.1998
 Der Oberstadtdirektor
 LA
 Abteilungsleiter

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-0