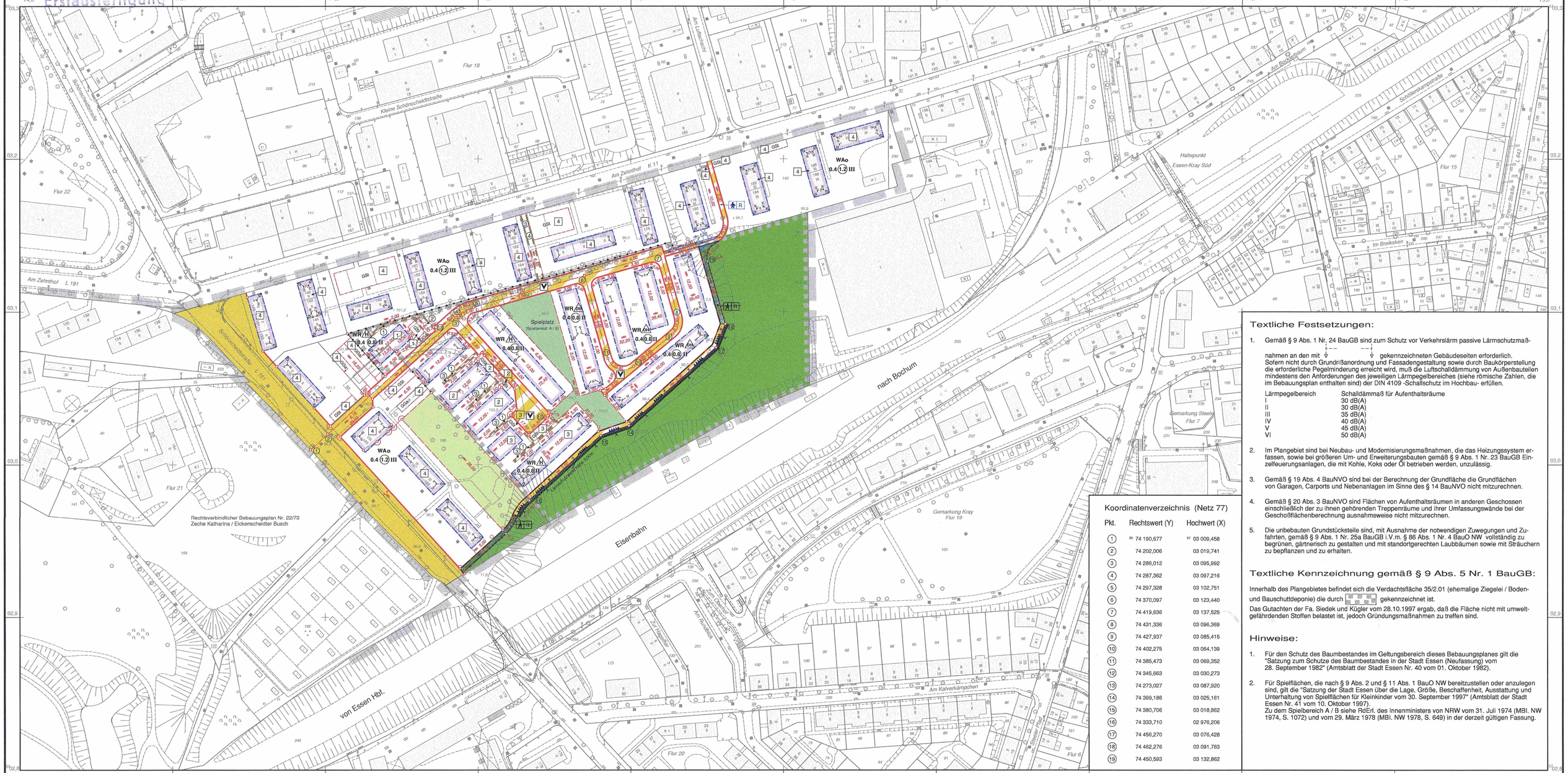
Erstausfertigung



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit ◊ gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Bauköperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muß die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämma ß für Aufenthaltsräume
I	30 dB(A)
II	30 dB(A)
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)
VI	50 dB(A)

2. Im Plangebiet sind bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Heizungssystem erfassen, sowie bei größeren Um- und Erweiterungsbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle, Koks oder Öl betrieben werden, unzulässig.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.
4. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Geschoßflächenberechnung ausnahmsweise nicht mitzurechnen.
5. Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.

Textliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Verdachtsfläche 35/2.01 (ehemalige Ziegelei / Boden- und Bauschuttdeponie) die durch ▨ gekennzeichnet ist.

Das Gutachten der Fa. Siedek und Kügler vom 28.10.1997 ergab, daß die Fläche nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, jedoch Gründungsmaßnahmen zu treffen sind.

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. 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).
   Zu dem Spielbereich A / B 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 derzeit gültigen Fassung.

Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	25 74 190,677	97 03 009,458
2	74 202,006	03 019,741
3	74 286,012	03 095,992
4	74 287,362	03 097,216
5	74 297,328	03 102,751
6	74 370,097	03 123,440
7	74 419,636	03 137,525
8	74 431,336	03 096,369
9	74 427,937	03 085,415
10	74 402,275	03 064,139
11	74 385,473	03 069,352
12	74 345,663	03 030,273
13	74 273,027	03 087,920
14	74 399,186	03 025,161
15	74 380,706	03 018,862
16	74 333,710	02 976,206
17	74 456,270	03 076,428
18	74 462,276	03 091,763
19	74 450,593	03 132,862

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Reine Wohngebiete	WR
Allgemeine Wohngebiete	WA
Mischgebiete	MI
Kerngebiete	MK
Gewerbegebiete	GE

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

- Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. (1.2)
- Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze z.B. III
  - 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 Hausgruppen zulässig H
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig oH
- Geschlossene Bauweise

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

- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich V
  - Fußgänger- und Radfahrbereich F R
- Straßenbegrenzungslinie
  Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenverordnung Nr.6.2)

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für :
  - Gemeinschaftsgaragen GGa
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
- Zugehörigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen zu Baublöcken z.B. 1 1
- Lärmschutzwand
- Wald
- Aufgehobene Festsetzungen x
- 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 Anlieger 1
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger 2
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger 3
- Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr 4

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

Sonstige Signaturen

- Straßenachse
- Messungslinie

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift Art. NW (Stand 01.06.1994) - 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 1999

Höhenangaben von 1994

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung 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
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) 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
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 15.08.1994 (GV NW S. 710 / SGV NW 791) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Am Zehnthof / Schönscheidtstraße

vom 18. 01. 2001

Ordnungs-Nr. **11/98**

Blatt

Stadtbezirk	VII
Stadtteil	Kray
Gemarkung	Kray
Flur	19, 21
Maßstab	1:1000

Blattschema

	573	577
	572	576

Für die städtebauliche Planung:
Dezernat für Bau und Planung — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Beigeordneter — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 14.04.1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Amt für Vermessung, Kataster und Stadterneuerung
Amts- /Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 15.04.1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 16.04.1999
Der Oberstadtdirektor
I.V.
Beigeordneter

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 04.05.1999 bis 04.06.1999 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 07.06.1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.08.1999, durch den der Plan - einschließlich der dazu eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 13.09.1999
Die Oberbürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 09.02.2001 veröffentlicht worden.
Essen, den 28.03.2001
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), dem Text und 4 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beurkundet.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 14.04.1999
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Abteilungsleiter

Nachdruck und Verwertung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

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