



Textliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Folgende im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Kerngebiet nicht zulässig:
 - Kerngebietstypische Vergnügungsstätten
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
 - Die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige in den Abstandsflächen zulässige oder gestattungsfähige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
- Festsetzungen zur Grünordnung
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MK-Gebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % zu begrünen und zu bepflanzen; dabei sind drei mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m zu 60 % zu begrünen (z. B. struktur- und artenreich mit Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Rasen- bzw. Wiesenflächen).
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei Verwendung von Erdgas.

II. Festsetzungen landesrechtlicher Regelungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufhöhe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig;
- dürfen Staffelgeschosse die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Technische Aufbauten sind in das Staffelgeschoss zu integrieren. Staffelgeschosse müssen mindestens 1,5 m von der Gebäußaußenkante zurücktreten.

- sind für die Fassadenbildung nur Naturstein mit matter Oberfläche, feinkörniger Putz, Betonstein, Keramik zu verwenden. Metall- und nicht reflektierende Glaselemente können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Schutzstreifens der 110 KV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH bedürfen der vorherigen Zustimmung der DB Energie GmbH. Die maximale Bauhöhe für Bauwerke im Schutzstreifen beträgt 75,5 m ü. NN. In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräte sowie die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs möglich. Es obliegt den Anlegern, entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs sowie Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen müssen innerhalb des Schutzstreifens einen Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den Leitersäulen einhalten. Im Schutzstreifen sind Neupflanzungen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen bis zu 3,5 m Endwuchshöhe gestattet.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Essen-Borbeck.
- Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umlegungsverfahrens "Dachstraße / Borbecker Straße - U8/66".

Hinweise:

- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. Sept. 1982.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

Textliche Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):

Die im Verfahrensbereich durch X X X gekennzeichnete Fläche ist mit umweltschädlichen Stoffen belastet. Im Rahmen der Geländeüberprüfung durch eine Bebauung dieser Flächen ist sicherzustellen, dass die belasteten ober- und bodenschichtnahen Schichten und entsorgt bzw. verwertet werden. Sämtliche Bodenausschubmaßnahmen sind durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen zu begleiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Mischgebiete Kerngebiete Gewerbegebiete		Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 21 BauNVO Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II zwingend z.B. II als Mindest- und Höchstgrenze z.B. II Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN: Traufhöhe z.B. TH max. 80,0 m ü. NN als Höchstmaß z.B. TH max. 80,0 m ü. NN zwingend		Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise g Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze		Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Öffentliche Straßenverkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radfahrerbereich Ein- und Ausfahrtbereich		Sonstige Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Öffentliche Grünfläche Private Grünflächen Fläche für den Gemeinbedarf Umgrenzung Tiefgarage Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünfläche 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 Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie stellt, wenn sie mit einer Baubühne oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichnungsverordnung Nr. 6/2)		Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 5, 6 BauGB Planfestgestellte 110 KV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn Energie GmbH mit 2 x 14,00 m Schutzstreifen Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Gem. Denkmalschutzgesetz NW -DSchG NW) FD Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB		Sonstige Signaturen Straßengasse Messungslinie		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. 130) - in der derzeit gültigen Fassung - Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68) - in der derzeit gültigen Fassung - Landesbauordnung (LBO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 926) - in der derzeit gültigen Fassung - Landeswasserschutzgesetz (LWS) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) - in der derzeit gültigen Fassung - Bundesdenkmalpflegegesetz (BDMG) vom 21.09.1988 (BGBl. I S. 2994) 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 Borbecker Straße / Dachstraße vom 14.12.2000 Stadtbezirk IV Stadtteil Borbeck - Mitte Gemarkung Borbeck Flur 13 - 16 Maßstab 1 : 500		Ordnungs-Nr. 3/00 Blatt	
--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	---	--	---	--

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 13.03.2001 Der Bürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 06.04.2000 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck veröffentlicht werden soll. Essen, den 25.04.2000 Der Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 02.05.2000 bis 02.05.2000 öffentlich ausgestellt. Essen, den 07.10.2000 Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.09.2000 durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Essen, den 07.10.2000 Der Bürgermeister

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 05.01.2001 veröffentlicht worden. Essen, den 15.01.2001 Der Bürgermeister

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vervielfältigungen oder Verwertungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gedehntlich verfolgt.

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