

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR 3, WR 4 und WR 6-21 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 4, WR 8, WR 9, WR 12, WR 13, WR 15 und WR 19 sind zur Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bei Doppelhäusern die beiden Gebäudehälften zusammenzufassen.

Bezugspunkt Verkehrsfläche:
Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertigausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Bezugspunkt die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Belastungsfläche):
Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertigausgebauten Belastungsfläche an der zum Gebäude zugewandten Flächenbegrenzung der Belastungsfläche zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit dieser o.g. Flächenbegrenzung.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 3, WR 6, WR 12, WR 13, WR 15 und WR 19 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

In den reinen Wohngebieten WR 7, WR 16, WR 17 und WR 20 sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsanlagen GGa/GST A, B, C, E hinzuzurechnen.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

3.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gemeinschaftsstellplätze, -garagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1.1 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche nördlich der in die Worringstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Gehölzgruppen anzulegen, diese dürfen einen Flächenanteil von 15% nicht unter- und einen Flächenanteil von 40% nicht überschreiten. Zäune und sonstige Einfriedlungen sind unzulässig. Bei Anpflanzungen ist der Schutzstreifen der Ver- und Entsorgungseleitungen zu beachten. Parallel der Planstraße sind zur Ergänzung der Straßenraumbepflanzung mindestens drei großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

4.1.2 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche südlich der in die Worringstraße mündenden Planstraße ist als offene Grünfläche mit Wiese und einzelnen Gehölzgruppen zu gestalten. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Gehölzgruppen anzulegen, diese dürfen einen Flächenanteil von 15% nicht unter- und einen Flächenanteil von 40% nicht überschreiten. Zäune und sonstige Einfriedlungen sind unzulässig. Parallel der Planstraße sind zur Ergänzung der Straßenraumbepflanzung mindestens drei großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

4.1.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der privaten Grünfläche westlich der Worringstraße ist auf einen mindestens einen Meter breiten Streifen längs der Worringstraße eine Anpflanzung mit bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in Form einer frei wachsenden Hecke zu realisieren. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden.

4.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3.1 Zur Eingrünung des neuen Stadtrandes ist bei den reinen Wohngebieten WR 2, WR 3, WR 11, WR 12, WR 13, WR 15, WR 19 eine Fläche aus bodenständigen Sträuchern (keine Koniferen) in mindestens 1 Meter Breite entlang der Grundstücksgrenze, die an die freie Landschaft angrenzen, anzupflanzen. Begleitende Maschendrahtzäune bis 1,2 Meter Höhe können zugelassen werden. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

4.3.2 Die zwischen dem Geschützten Landschaftsbestandteil und den Baugebieten WR 15 und WR 18 gelegenen Teilflächen sind analog der Festsetzung 4.3.1 flächig mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten.

4.3.3 Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist unter Gewährung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

4.3.4 Innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Stück großkronige und bodenständige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind die Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu beachten. Die Ausführungsplanung ist mit Grün und Gruga Essen abzustimmen.

II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NRW (§ 86 Abs. 4 BauO NRW)

1.1 Vorgärten (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zufahrten. Belegte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Standplätze für Abfallbehälter sind einzulassen und dauerhaft zu begrünen.

1 ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufucht in der kompletten Breite des Grundstückes

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichflüchtig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudedeckfläche nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachschneitten sind nicht zulässig. Brüstungen von Giebeln sind unzulässig. Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfasaden beziehungsweise mit Verblende- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Anderartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

1.3 Einfriedlungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedlungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedlungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

III. Kennzeichnung

1. Oberflächennaher Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen Oberflächennahen Bergbaus. In den durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

IV. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Essen und den Investoren werden folgende Verträge geschlossen:

- Erschließungsvertrag zur Herstellung und Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der Herstellung und Übergabe der Entwässerungsanlagen
- Städtebauliche Verträge zur Realisierung und Kostentragung der im LBP beschriebenen Maßnahmen zu den Grünflächen, Bepflanzungen sowie Kompensationsflächen, der anteiligen Kostenübernahme der Planungs- und Herstellungskosten der Spielbereiche

2. Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 6. Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13. Juli 2001).

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichflüchtig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudedeckfläche nicht überschreiten und müssen von dem Ortsgang mindestens 1,50 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachschneitten sind nicht zulässig. Brüstungen von Giebeln sind unzulässig. Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig.

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfasaden beziehungsweise mit Verblende- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Anderartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

1.3 Einfriedlungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedlungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedlungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen 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).

3. Gutachten
- Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
- Abschlussbericht über die durchgeführten bergbaulich - geotechnischen Erkundungsbohrarbeiten vom 03. April 2000
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 15. Juli 2002
 - Verkehrsuntersuchung vom 07. Oktober 1999
 - Baugrundvererkundung mit Versickerungsuntersuchung vom 25. Oktober 2000
 - Landschaftsökologische Untersuchung, Dipl.-Ing. Winter, Dezember 1992
 - Bodenuntersuchung zur Regenwasser Versickerung vom 13. Dezember 2001
4. Umgang mit Bodendenkmälern
- 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) hingewiesen werden.
5. Versickerung von Niederschlagswasser
- Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
6. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs
- Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen. (DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten).
7. Kampfmittel
- Die Luftbelastungswertung war negativ. Kampfmittelvorsicht sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
8. Wasserschutzzonen
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes Essen - Burgaltendorf/Horst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen für Bauvorhaben in Einzugsgebieten der öffentlichen Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen sind.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete (ohne planungsrechtliche Festsetzungen)	WR 1-21	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	Geschöflichenzahl (GFZ) 0,8 Grundflächenzahl (GFZ) 0,4	nur Einzelhäuser zulässig
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II	nur Doppelhäuser zulässig
Kerngebiete	Höhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt: Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 3,90 m ü. B. Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 9,90 m ü. B.	nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Gewerbegebiete		Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Baugrenze

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Verkehrsbenutzter Bereich	Umgrenzung von: Garagen (Ga) Stellplätzen (St) Gemeinschaftsgaragen (GGa) Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) Tiefgaragen (TGA)
Fußgänger- und Radfahrbereich	Zugehörigkeit von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zu Baukörpern z.B. A , A
Öffentliche Parkfläche	Wald
Straßenbegrenzungslinie	
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baufucht oder Baugrenze zusammenfällt (siehe Planzeichenerklärung Nr. 2)	
Ein- und Ausfahrt	

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen	Sonstige Signaturen
Putzdach	Straßenachse
Satteldach	Messungslinie
Dachneigung als Höchstmaß z.B.	
Belastungsflächen	
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger	
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger	

Den Planunterlagen liegt die Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenschrift A/LW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung - in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1997, zugrunde.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung, bis zum 30.07.2000 gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 136) in der derzeit gültigen Fassung
- Planungsverordnung (PlanVVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes Essen - Burgaltendorf/Horst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen für Bauvorhaben in Einzugsgebieten der öffentlichen Trinkwassergewinnung zu berücksichtigen sind.

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Charlottenweg / Worringstraße

vom

Ordnungs-Nr.	8/01
Blatt	1

Blattschema

Stadtbezirk VIII
Stadtteil Burgaltendorf
Gemarkung Burgaltendorf
Flur 1, 4, 13
Maßstab 1 : 500

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern (siehe Blattschema), dem Text und 11 Blatt Sonderplänen. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 22.10.2002
Der Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich für Planen und Bauen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Oberbestimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskarte als kartographische Darstellung nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und die dem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 28.08.2002
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 31.07.2002, vom 24.09.2002 bis 07.11.2002 öffentlich ausgestellt.
Essen, den 16.09.2002
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 24.09.2002 bis 07.11.2002 öffentlich ausgestellt.
Essen, den 08.11.2002
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.09.2005, durch den der Plan einschließlich der bau eingetragenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28.10.2005 veröffentlicht worden.
Essen, den 27.10.2005
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind einsehlich der bau eingetragenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28.10.2005 veröffentlicht worden.
Essen, den 28.10.2005
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind einsehlich der bau eingetragenen Änderungen gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 28.10.2005 veröffentlicht worden.
Essen, den 22.10.2002
Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereichsvorstand

Amtsleiter

Abteilungsleiter

Geschäftsbereichsvorstand

Abteilungsleiter

Geschäftsbereichsvorstand

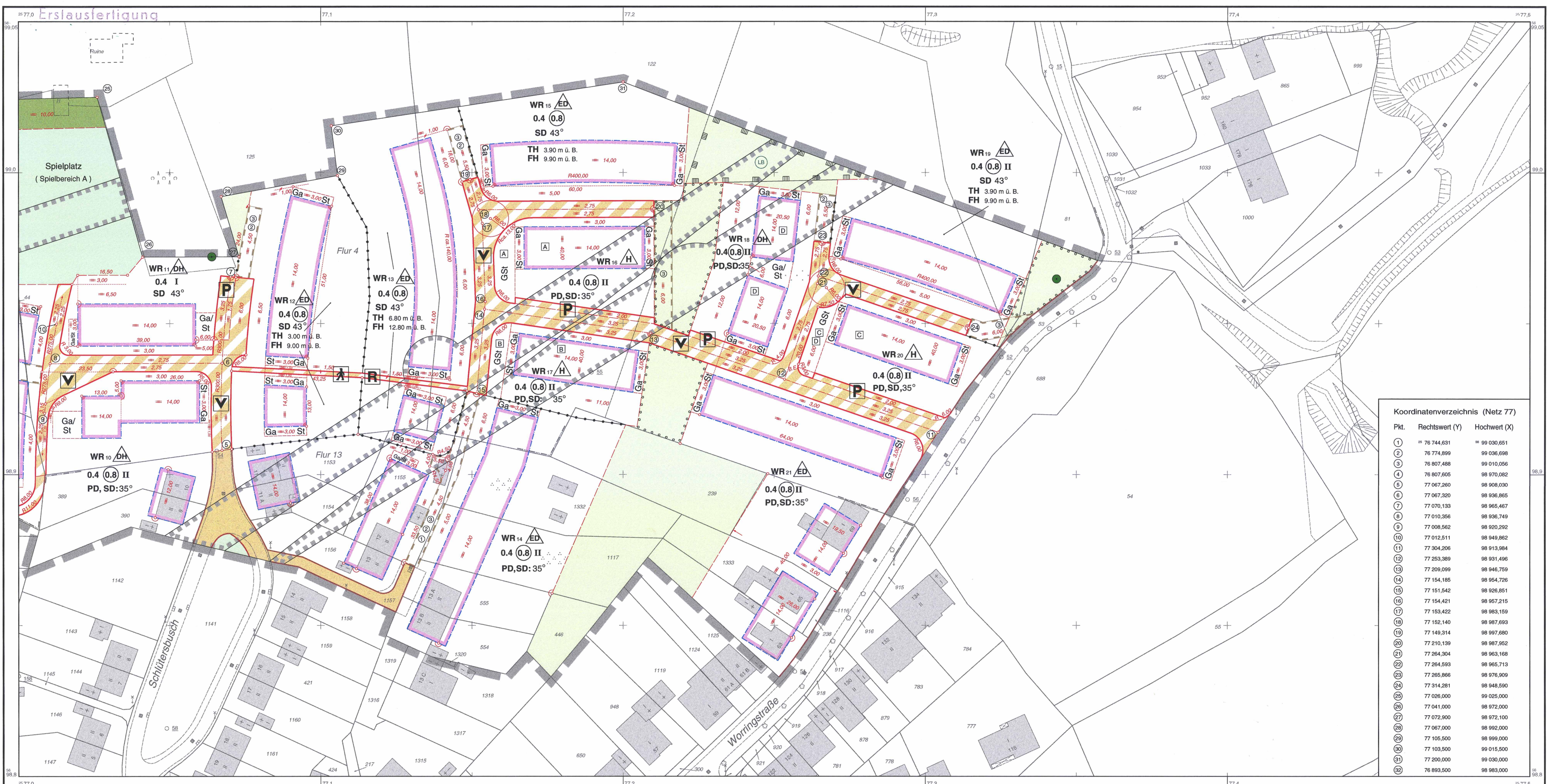
Abteilungsleiter

Geschäftsbereichsvorstand

Abteilungsleiter

Geschäftsbereichsvorstand

Abteilungsleiter



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Pkt.	Rechtswert (Y)	Hochwert (X)
1	76 744,631	99 030,651
2	76 774,899	99 036,698
3	76 807,488	99 010,056
4	76 807,605	99 070,082
5	77 067,260	98 980,030
6	77 067,320	98 936,865
7	77 070,133	98 965,467
8	77 010,356	98 936,749
9	77 008,562	98 920,292
10	77 012,511	98 949,862
11	77 304,206	98 913,984
12	77 253,389	98 931,496
13	77 209,099	98 946,759
14	77 154,185	98 954,726
15	77 151,542	98 926,851
16	77 154,421	98 967,215
17	77 153,422	98 983,159
18	77 152,140	98 987,693
19	77 149,314	98 997,680
20	77 210,139	98 987,952
21	77 264,304	98 963,168
22	77 264,593	98 965,713
23	77 265,868	98 976,909
24	77 314,281	98 948,590
25	77 026,000	99 025,000
26	77 041,000	98 972,000
27	77 072,900	98 972,100
28	77 067,000	98 992,000
29	77 105,500	98 999,000
30	77 103,500	99 015,500
31	77 200,000	99 030,000
32	76 893,500	98 983,000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Reine Wohngebiete (WR 1-21)	Geschosßflächenzahl (GFZ) 0.8	Offene Bauweise
Allgemeine Wohngebiete	Grundflächenzahl (GRZ) 0.4	nur Einzelhäuser zulässig
Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II	nur Doppelhäuser zulässig
Kerngebiete	Höhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt: Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH 3.90 m ü. B.	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Gewerbegebiete	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 9.90 m ü. B.	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
		Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Private Grünflächen
Verkehrsberuhigter Bereich	Umgrenzung von: Garagen (Ga), Stellplätzen (St), Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätzen (GSt), Tiefgaragen (TGA)
Fußgänger- und Radfahrbereich	Zugehörigkeit von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zu Baublocken z.B. A
Öffentliche Parkfläche	Wald
Straßenbegrenzungslinie	Bäume erhalten

Belastungsflächen	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
Pultdach	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
Satteldach	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Geschützter Landschaftsbestandteil
Dachneigung als Höchstmaß z.B. 43°	
Belastungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger	
Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger	

Sonstige Signaturen
Straßenachse
Messungslinie

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 8/01. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 19.08.2002
Der Oberbürgermeister
Abteilungsleiter

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 bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung;
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung;
- Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung;
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT ESSEN
Bebauungsplan
Charlottenweg / Worringstraße
VOM

Ordnungs-Nr. **8/01**
Blatt **2**

Stadtbezirk VIII
Stadtteil Burgaltendorf
Gemarkung Burgaltendorf
Flur 1, 4, 13
Maßstab 1 : 500

Blattschema

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.