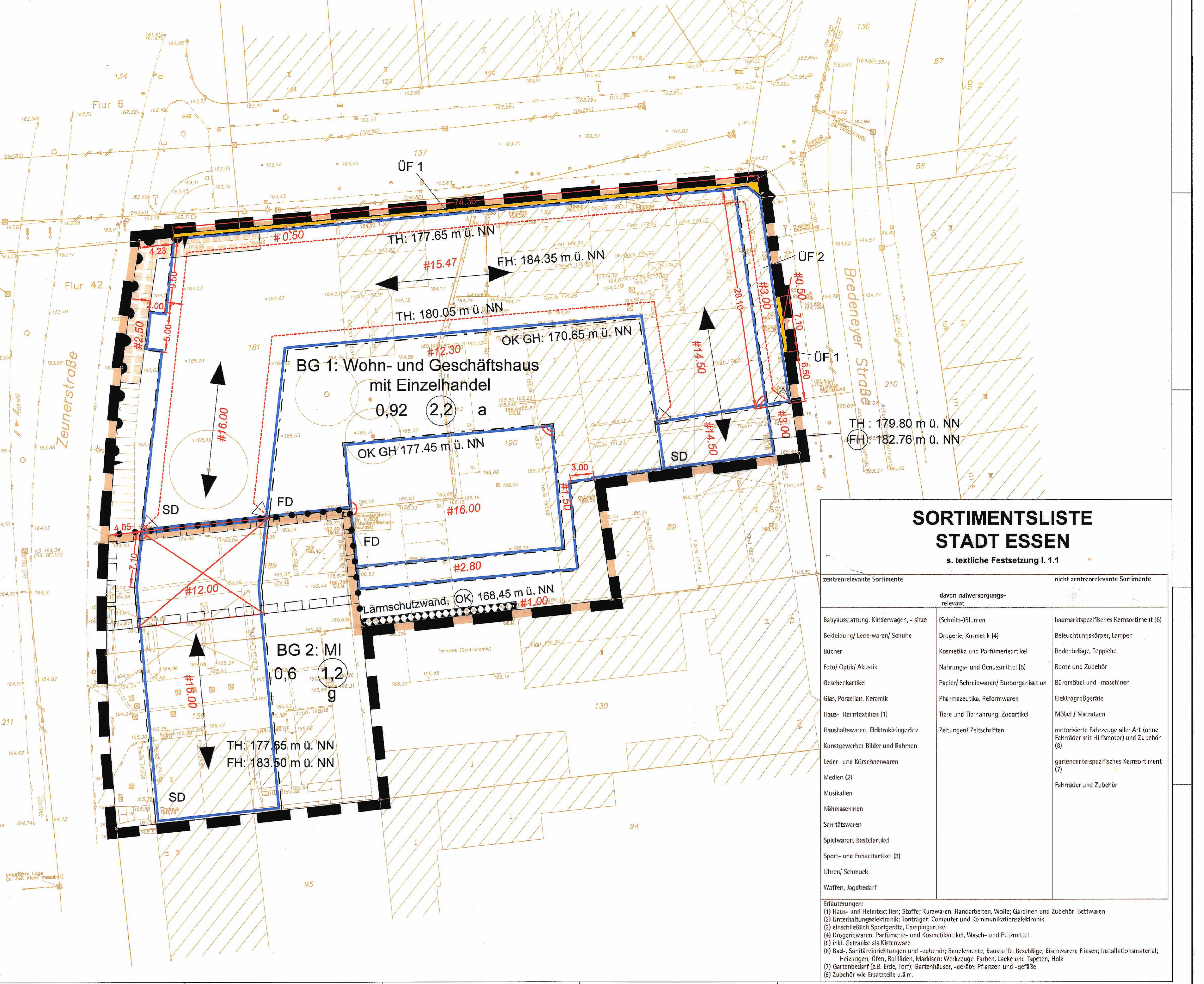


I. Textliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1-3 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Baugelbte BG 1: Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel
1.2 Baugelbte BG 2: Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
3.1 In dem Baugelbte BG 1 sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage und ausnahmsweise in den überbauten Grundstücksflächen im Erdgeschoss zulässig.
3.2 In den Baugelbten BG 1 und BG 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in der Zeunerstraße zugewandten Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig.
4. Bauweise / Überbauten Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4.2 In dem Baugelbte BG 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF1 gekennzeichneten überbauten Teilflächen eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
4.3 In dem Baugelbte BG 1 ist innerhalb der in der Planzeichnung mit ÜF2 gekennzeichneten überbauten Grundstücksfläche eine Überbauung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Natur, Landschaft und Begrünung
7. Immissionschutz
7.1 In den Baugelbten BG 1 und BG 2 sind bei Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bredeneyer Straße und der Zeunerstraße sowie des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 101 und 107 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt ist als Bestandteil der Bauunterlagen vom Bauherrn Antragsteller auf den Einzelteil abgestellt der Nachweis der konform erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.
1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von RWR 24 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.
7.2 In dem Baugelbte BG 1 sind entlang der zur Zeunerstraße orientierten Baugruben zum Schutz vor Verkehrslärm an der direkt der straßenzugewandten Gebäudesseite des Wohn- und Geschäftshauses vom 1. bis 3. Obergeschoss abgestimmte Laubengassensysteme vorzusehen.
7.3 In dem Baugelbte BG 1 sind ergänzende bauliche, betriebliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angaben zu den Betriebszeiten des Einzelhandelsbetriebs vorzusehen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenräumiger in Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
II. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)
1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 Abs. 1 BauO NRW)
1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
1.2 Ausschuss von Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)
1.3 Einfriedungen
III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
1. Flächen, unter denen der Bebauungsplan...
2. Schachtschutzbereich (Tagesöffnung Weite)
IV. Hinweise
1. Städtebauliche Vorhaben
2. Gutachten
3. Spielplätze
4. Bodenkennlinie
5. Einleitung von Grundwasser
6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub
7. Kampfbauverfahren
8. Kampanfaltung



SORTIMENTSLISTE STADT ESSEN s. textliche Festsetzung I. 1.1
zentrale Sortimente: Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze, Bekleidung/Ledervaren/Schuhe, Bücher, Foto/Optik/Akustik, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Haus-, Heimtextilien (1), Haushaltswaren, Elektrokleingeräte, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen, Leder- und Kürschnerwaren, Medizin (2), Musikalien, Nähmaschinen, Sanitärwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Sport- und Freizeitartikel (3), Uhren/ Schmuck, Waffen, Jagdbedarf.
davon nahversorgung-relevant: (Schmitz-)Blumen, Drogerie, Kosmetik (4), Kosmetik und Parfümerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel (5), Papier/Schreibwaren/ Büroorganisation, Pharmazeutika, Reformwaren, Tiere und Tierhaltung, Zoartikel, Zeitungen/ Zeitschriften.
nicht zentrale Sortimente: baumarktspezifisches Kernsortiment (6), Beleuchtungskörper, Lampen, Bodenbeläge, Teppiche, Boote und Zubehör, Büromöbel und -maschinen, Elektrogeräte, Möbel/ Matratzen, motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrmotor) und Zubehör, gartencenterspezifisches Kernsortiment (7), Fahrräder und Zubehör.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (BG 1, BG 2), Maß der baulichen Nutzung (z.B. 0,6 Grundflächenzahl), Verkehrsflächen (Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt), Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen, Sonstige Festsetzungen (Belastungsflächen, Grenz des räumlichen Geltungsbereiches), Kennzeichnungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB, Lärmschutzwand, Hauptfahrrichtung), Sonstige Darstellungen (Durchgang/Durchfahrt). Includes a table for floor heights (TH/FH) and ground levels (OK GH).

Administrative section containing signatures and stamps of the planning office (Geschäftsbereich Stadtplanung und Baurecht), the city of Essen (Stadt Essen), and the planning committee (Planungsausschuss). Includes the date 27.11.2015 and the name of the mayor (i.v. Höbe).

Ordering information: Ordnungs-Nr. 12/14, Blatt 1, Stadt Essen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bredeneyer Str. / Zeunerstr., Stadtbezirk IX, Stadtteil Bredeneyer, Maßstab 1:250.



Ansicht Nord Kleine Bredeneyer Straße M 1:200, Höhenangaben in m über Normal-Null (NN)



Ansicht Ost Bredeneyer Straße M 1:200, Höhenangaben in m über Normal-Null (NN)

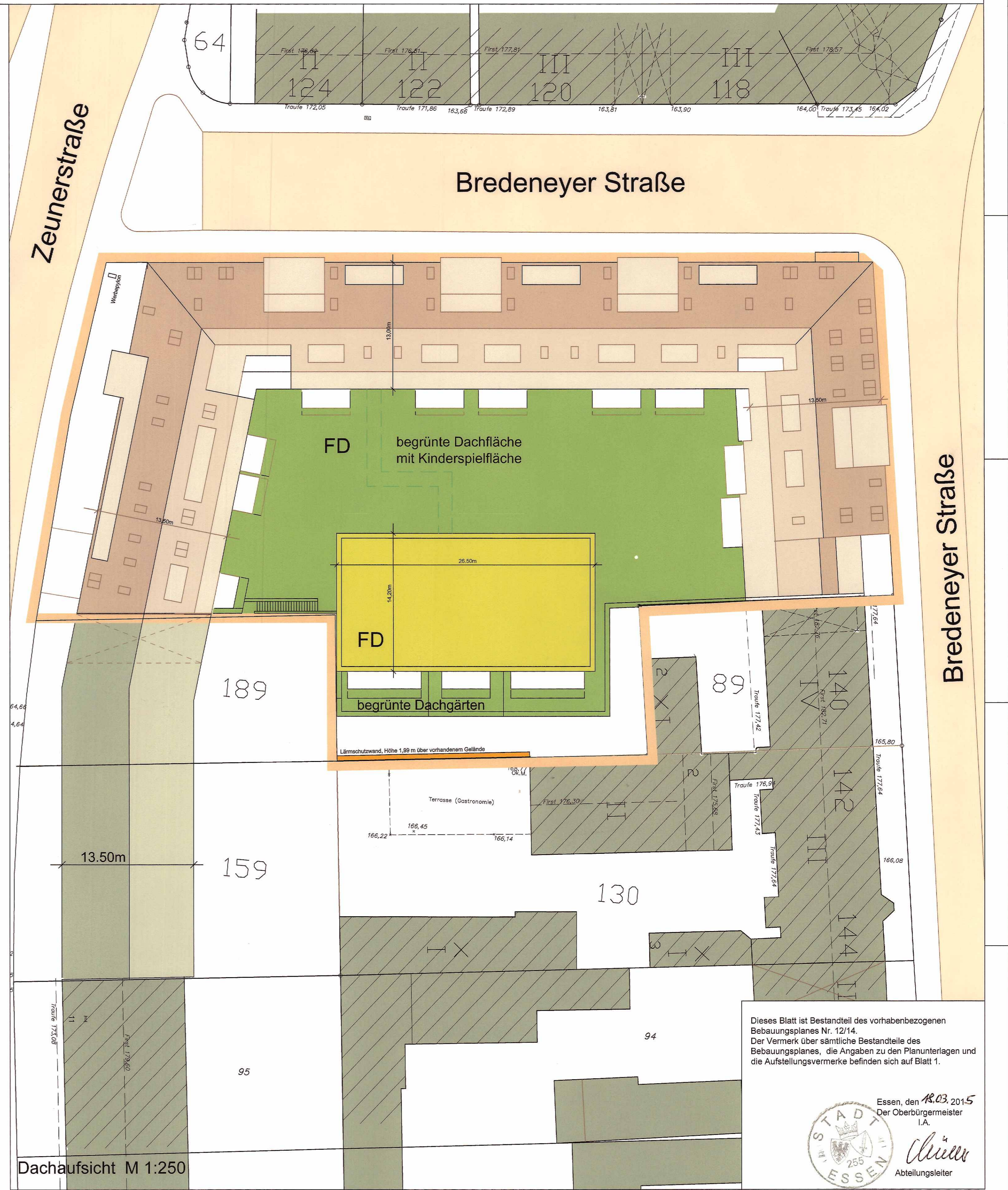


Ansicht West Zeunerstraße M 1:200, Höhenangaben in m über Normal-Null (NN)



Ansicht Süd Innenhof M 1:200, Höhenangaben in m über Normal-Null (NN)

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.



Dachaufsicht M 1:250

Dieses Blatt ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/14. Der Vermerk über sämtliche Bestandteile des Bebauungsplanes, die Angaben zu den Planunterlagen und die Aufstellungsvermerke befinden sich auf Blatt 1.

Essen, den 18.03.2015
Der Oberbürgermeister
I.A.
Oliver
Abteilungsleiter

<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> Satteldach Flachdach ergänzende Bebauung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan (auf einbezogenen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB) Bestandsgebäude Balkon / Terrasse Lärmschutzwand Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) begrüntes Flachdach begrünter Dachgarten Zuwegung FD Flachdach 	<p>Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH Ammerstr. 11 45130 Essen Tel: 0201 79993 Fax: 0201 7999312 www.atelier-stadt.de</p> <p>für die Vorhabenplanung</p> <p>nattler architekten NATTLER Architekten Gruenewaldstr. 40/41 Essen Postfach 102181 40021 Essen Tel: 0201 79993 Fax: 0201 7999312 info@nattlerarchitekten.de</p> <p>Vorhabenträger</p> <p>Verband öffentlicher Versicherer</p> <p>Projektentwickler</p> <p>DIE WOHNKOMPANIE Wir entwickeln Lebensräume</p>	<p>STADT ESSEN Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bredeneyer Str. / Zeunerstr.</p> <p>Ordnungs-Nr. 12/14 Blatt 2</p> <p>Stadtbezirk IX Stadtteil Bredeneyer Maßstab 1:250 / 1:200</p> <p>Stadt Essen Der Oberbürgermeister Diese Plan-Überweisung hat in der Zeit vom 13.04.15 bis 15.05.15 einmündigen Einwohnern zur Einsichtnahme ausgestellt. Auf Ort und Tag der Anfertigung wurde durch amtliche Bauraumplanung im Amtsblatt der Stadt Essen vom 02.04.15 hingewiesen. Essen, den 18.05.2015 Ihr Bürgermeister <i>Höke</i></p>
--	---	--