

Textlicher Teil

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan „Rüttenscheider Straße, I. Änderung“ (Bereich Rüttenscheider Straße/Franziskastraße) durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

II. Bebauung

Im Bebauungsplan ist der gegenwärtige Zustand in schwarzer bzw. grauer Farbe eingedruckt. Alle neuen Festsetzungen sind farblich dargestellt. Die Bedeutung der verwendeten Planzeichen ist aus der Legende ersichtlich.

Die Abgrenzung der Baugebiete bzw. von Teilgebieten ist, soweit sie nicht eindeutig durch Straßenbegrenzungslinien, durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches usw. erkennbar ist, durch einen Braunen Farbstreifen – wie in der Legende dargestellt – festgesetzt.

Soweit im Bebauungsplan Baulinien festgesetzt sind, die durch einen durchgehenden Rasterstreifen kenntlich gemacht wurden, muß auf diesen Linien gebaut werden.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die festgesetzte Baugrenze, durch einen unterbrochenen Rasterstreifen kenntlich gemacht, darf von Gebäuden nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die rückwärtige Abgrenzung der zulässigen Bebauungstiefe ist im Bebauungsplan durch eine lang gestrichelte Linie festgesetzt.

Bestehende Gebäude, die im Bebauungsplan nicht mit schwarzen (bereits früher festgelegten) Baulinien oder mit roten (neuen) Baulinien versehen sind, müssen aus baurechtlichen Gründen anlässlich der Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf dem Grundstück oder auf Verlangen der Stadt durch die Eigentümer abgebrochen werden.

Auf Grund § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433 / SGV. NW. 231) in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Ziffer 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. 6. 1962 (GV. NW. S. 373 / SGV. NW. 232) ist für die im Bauland liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil durch entsprechende farbliche Darstellung eine "Grüngestaltung" festgesetzt.

An der Ecke Rüttenscheider Straße/Franziskastraße wird das Überkragen ab I. Obergeschoß um 2 m x 14 m an der Franziskastraße und um 2 m x 24 m an der Rüttenscheider Straße zugelassen. Die im Bebauungsplan vor den Straßenbegrenzungslinien liegenden, überbaubaren Flächen sind der Stadtgemeinde Essen als öffentliche Wegeflächen zu übereignen. Andernfalls ist zu Gunsten der Stadt im Grundbuch ein Wegerecht einzutragen.

Die Zufahrt zum Grundstück und zu den Einstellplätzen, die in zwei Ebenen des rückwärtigen II-geschossigen Traktes anzulegen sind, darf nur von der Rüttenscheider Straße, die Ausfahrt nur zur Franziskastraße erfolgen.

Das Obergeschoß des rückwärtigen Traktes soll als Parkebene dienen. Die vorgesehene 2. Parkebene soll darüber ohne Überdachung angelegt werden.

Der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene VII-geschossige Baukörper darf nicht zu mehr als der Hälfte seiner Geschoßfläche für Wohnzwecke Verwendung finden.

Die in früheren städtebaulichen Plänen für den vorliegenden Bereich getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben, soweit sie nicht durch entsprechende Signaturen in den vorliegenden Plan übernommen sind.

Soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festsetzungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW S. 373).

III. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bei der Bebauung des Geländes sind bezüglich der zu schaffenden Stellplätze die Forderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und diesbezügliche Erlasse zu beachten.

Die Stellplätze sind – wie im vorausgehenden Absatz II (Bebauung) ausgeführt – im rückwärtigen Trakt

anzulegen.

IV. Sonderpläne

Die Rüttenscheider Straße, die Brassertstraße und die Franziskastraße auf ihrer nördlichen und südlichen Seite - vor den angrenzenden Grundstücken - bleiben in ihrer Höhenlage im wesentlichen unverändert. Für diese Straßen und Straßenteile ist daher von der Aufstellung besonderer Höhenpläne abgesehen worden.

Für einen späteren Zeitpunkt ist beabsichtigt, den Durchgangsverkehr im Zuge der Franziskastraße und Martinstraße unter die Rüttenscheider Straße herzuführen. Die geplante Absenkung dieses Straßenteiles der Franziskastraße ist in einem Sonderplan dargestellt.