

**Textlicher Teil:****I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan „Mentingsbank/Sagenberg“ durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

**II. Bebauung**

Im Bebauungsplan ist der gegenwärtige Zustand in schwarzer bzw. grauer Farbe eingedruckt.

Alle neuen Festsetzungen sind – abgesehen von der Bestimmung im nachstehenden Absatz über Geschößzahlen – 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 oder Gebäudeteilen 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.

Garagen auf den Grundstücksgrenzen sind alle in gleichem Anstand von der Rückfront der Wohngebäude zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten „WA“ an der Ecke Überrastraße/Mentingsbank, darf die straßenseitige Bebauung eine Tiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Im Hintergelände dürfen nur 1/geschossige Nebengebäude errichtet werden für Zwecke, die gemäß § 4 (2) und (3) Baunutzungsverordnung zulässig sind.

In dem Baublock an der Kevelohstraße – zwischen Haus Nr. 14 und Nr. 40 – sind Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser mit Frontstellung zur Kevelohstraße zu errichten.

Die Wohnhäuser sind mit Satteldächern zu versehen, deren Neigung den vorhandenen Gebäuden anzugleichen ist.

Der auf dem Sportplatzgelände festgesetzte I-geschossige Baukörper soll die für den Sportbetrieb erforderlichen Umkleieräume, Geräteräume usw. aufnehmen.

In den Teilgebieten, in denen die Bebauung nicht durch Grundrißprojektion festgelegt ist, werden Bauwischgaragen als Bauteile betrachtet. Sie können in geringfügigem Ausmaß vor oder hinter der Baulinie bzw. Baugrenze errichtet werden. Die Errichtung in der Baulinie ist aus gestalterischen Gründen unzulässig. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mind. 5,0 m betragen. Gemeinsame Bauwischgaragen auf der Grundstücksgrenze sind in gleicher Flucht zu errichten.

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.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude, die erhalten bleiben sollen und daher im Plan mit einer Baulinie versehen sind, gilt die schwarz eingetragene Geschößzahl, sofern nicht etwas Abweichendes in rot festgelegt ist. Die rot eingetragenen Geschößzahlen gelten für eine Traufhöhe, die einer Bauhöhe mit Normalgeschossen entspricht.

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.

Die im Baustufenplan der Stadt Essen vom 2. Juni 1961 für das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet ausgewiesene Nutzung „B Ilo“ wird aufgehoben.

Soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festlegungen 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.

### 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.

Für den Fall, dass die im Bebauungsplan festgelegten Gemeinschaftsstellplätze (Gem St) von der Stadt als Erschließungstellplätze gebaut werden, sind die Stellplätze auf die im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für die einzelnen baulichen Anlagen gemäß § 64 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 zu fordernden Stellplätze anzurechnen.

### IV. Sonderpläne

Die geplante Höhenlage und die Entwässerung der neuen Straßen sowie der bereits vorhandenen Straßen – soweit hierfür erforderlich – sind in Sonderplänen zum Bebauungsplan dargestellt.

### **Kennzeichnung:**

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.