

Textlicher Teil

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Isinger Feld" 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.

Die festgesetzte Baugrenze, durch einen unterbrochenen Rasterstreifen kenntlich gemacht, darf von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nur dort zugelassen, wo die Baugrenze nicht mit der Straßenbegrenzungslinie oder einer Grünflächenbegrenzung zusammenfällt.

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

In den Fällen, wo die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, müssen die Baukörper - abgesehen von weitergehenden baurechtlichen Bestimmungen - einen Mindestabstand von 3,00 m von den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die zwischen den Baukörpern und den Straßenbegrenzungslinien liegenden Grundstückstreifen sind als Vorgärten anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Weiter sind - soweit wie möglich - auch innerhalb der überbaubaren Flächen dauerhafte Grünanpflanzungen vorzunehmen.

Bei Häusern mit entsprechender Hanglage kann der Ausbau des Kellergeschosses, zu einer Souterrainwohnung gestattet werden, wobei innerhalb eines Baublocks bzw. bei Hausgruppen eine einheitliche Gestaltung erfolgen muß.

In den reinen Wohngebieten (WR), in denen Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen sind, ist die ungefähre Stellung und Anordnung der für eine Ausnahme vorgesehenen Baukörper durch eine kurz gestrichelte Linie dargestellt. Die als Ausnahme zugelassene Zahl der Vollgeschosse ist jeweils eingetragen.

In den reinen Wohngebieten sind - mit Ausnahme der Hochhäuser und der für eine Sondernutzung vorgesehenen Gebäude - nur Hausgruppen mit einer max. Frontlänge von 60,0 m zulässig.

Für die Hochhäuser ist eine max. Frontlänge von 55,0 m zulässig.

Die im Aufschließungsgebiet zu errichtenden Gebäude dürfen eine Haustiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Abweichungen sind nur für Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Sämtliche I - IV-geschossigen Wohnhäuser sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Dachneigung muß in den einzelnen Hausgruppen einheitlich sein. Die 8-geschossigen Hochhäuser erhalten Flachdächer.

Gemeinsame Bauwischgaragen auf der Grundstücksgrenze sowie sonstige aneinandergereihte Garagen sind in gleicher Flucht zu errichten. Alle Garagen erhalten grundsätzlich Flachdächer. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen muß mindestens 5,00 m betragen.

„Im Innern der Baublöcke (das sind die durch Baugrenzen umschlossenen Baugebiete) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Trafostationen.

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig, soweit im Bebauungsplan nicht besondere Flächen festgesetzt sind.“

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.

Die in den reinen Wohngebieten eingetragenen Geschößzahlen gelten für eine Traufenhöhe, die einer Bauhöhe mit Normalgeschossen (max. 3,0 m) entspricht.

"Damit die direkte Verbindung zwischen dem Ortsteil an der Krayer Straße und der neuen Siedlung auch nach dem Bau der geplanten Verbindungsstraße Steele - Kray erhalten bleibt, muß eine Fußgänger-Verbindung geschaffen werden."

Das im östlichen Teil des Verfahrensgebietes vorgesehene Heizwerk darf eine max. Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Der Kamin des Heizwerkes muß eine besondere architektonische Gestaltung erhalten. Die Kanäle des zentralen Heizwerkes (Heizrohrleitungen) sind nach Lage und Höhe mit dem städtischen Tiefbauamt abzustimmen.

Die Baukörper müssen von den in der Hochfeldstraße liegenden Wasserleitungen (Zubringerleitungen), sowie von der Zubringerleitung die aus der Siedlung Wolfskuhle herüberführt, einen beidseitigen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Soweit die Entwässerungskanäle im Bebauungsplangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen und durch Privateigentum geführt werden, ist eine 6,00 m breite Fläche - beiderseits des Kanals je 3,00 m - mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 des Bundesbaugesetzes zu belasten.

Die südliche Aufschließungsstraße ist in ihrem östlichen Teil vorerst durch einen Wendekreis abzuriegeln, bis der Anschluß an die noch zu bauende Verkehrsstraße hergestellt werden kann.

Vorhandene oder beim Ausbau der Straßen entstehende Höhenunterschiede zwischen Straße und den angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken auszugleichen.

"Die in der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) und die Vorgartengestaltung an Hauptverkehrsstraßen für das Gebiet der Stadt Essen" getroffenen Ausweisungen gelten - soweit sie einen Teil des vorliegenden Verfahrensgebietes erfassten - als aufgehoben.

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 im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze (St) sind als Erschließungsstellplätze zu bauen und auf die in 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 sind in Sonderplänen zum Bebauungsplan dargestellt.

Kennzeichnung

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.