Erstausfertigung



I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Wohnungen im Kerngebiet (§7 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK_1 sind sonstige Wohnungen ab dem I. Obergeschoss zulässig (§7 Abs.2 Nr.7 BauNVO i.V.m. §9 Abs.3 BauGB).

1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§1 Abs.4-10 BauNVO)

In den Kerngebieten MK_1 und MK_2 sind Tankstellen, Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peep- und Striptseaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel-bereich	Mittlungspegel Lm tags dB(A)	Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R'w,res dB(A)	Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R'w,res dB(A)
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

II. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

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 vom 10.10.1997).

2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Gutachten über bergbauliche Einwirkungen
- Schalltechnische Untersuchung
- Gutachten zu den Luftschadstoffimmissionen und dem Lokalklima

3. Sanierungsgebiete

Die vom Plangebiet betroffenen Flächen der Hindenburgstraße befinden sich innerhalb des erweiterten förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt/ Stadtgarten" gem. Ratsbeschluss vom 22.05.2002.

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. Kampfmittel

Vor Durchführung größerer Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen, St. A. 32-1-4, 45121 Essen ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung zu stellen.

6. Relevante Unterlagen:
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

MK 1-2 Kerngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO)

(3,0) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche Strassenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse

Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Sonstige Signaturen

Grundwassermessstellen

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (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 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom September 2003

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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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
- Bundesimmissionsgesetz (BImSchG) 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 Altlasten-verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 28.01.2004 den Bebauungsplan Nr. 5/03 „Hindenburgstraße/Hachestraße" als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss (ergänzt um den Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die bei der Planaufstellung relevanten Unterlagen) übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den ...2026
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und in die Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom ...2026 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 13.02.2004 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 vom 13.02.2004 ist gegenstandslos.

Essen, den ...2026
Der Oberbürgermeister
I.A.

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich für Planen und Bauen — Geschäftsbereichsvorstand 6
Amt für Stadtplanung und Bauordnung — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 15.09.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Amts-/ Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 02.10.2003, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 14.10.2003
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 03.11.2003 bis 03.12.2003 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 04.12.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.01.2004, durch den der Plan - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist.
Essen, den 04.02.2004
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 13.02.2004 veröffentlicht worden.
Essen, den 18.02.2004
Der Oberbürgermeister
I.A.

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Hindenburgstraße/ Hachestraße

Ordnungs-Nr. **5/03**

Blatt

Stadtbezirk	I
Stadtteil	Westviertel
Gemarkung	Essen
Flur	63,65,71,72
Maßstab	1:500

Blattschema

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt (siehe Blattschema) und dem Text. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 01.10.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5