



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 Wohnungen im Kerngebiet (§7 BauNVO)

In dem Kerngebiet MK<sub>1</sub> sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§7 Abs.2 Nr.7 BauNVO i.V.m. §9 Abs.3 BauNVO).

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

In den Kerngebieten MK<sub>1</sub> und MK<sub>2</sub> sind Tankstellen, Spielhallen, Sexshops und -kinos, Peep- und Stripsteaushows, Eroticaner sowie Dimenunterkünften nicht zulässig.

**2. Immissionschutz**

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit v gekennzeichneten Gebäudeselten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten 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:

Lärmpegelbereich	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)
II	50-55	30	-
III	55-60	30	30
IV	61-65	35	30
V	66-70	40	35
VI	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 Luftschadstoffmissionen 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 Erdseingriffen ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen, St. A. 32-1-4, 45121 Essen ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung zu stellen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauNVO, §§1 bis 11 BauNVO)</b></p> <p><b>MK 1-2</b> Kerngebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)</p> <p><b>3,0</b> Geschöfächenzahl (GFZ) als Höchstmaß</p> <p><b>1,0</b> Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><b>IV</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauNVO, §§16 bis 21 BauNVO)</b></p> <p><b>g</b> Geschlossene Bauweise</p> <p><b>Baugrenze</b></p>	<p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauNVO, §§22 und 23 BauNVO)</b></p> <p><b>g</b> Geschlossene Bauweise</p> <p><b>Baugrenze</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)</b></p> <p><b>Öffentliche Strassenverkehrsflächen</b></p>	<p><b>Sonstige Festsetzungen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauNVO)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten</p> <p>Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Zahl der Vollgeschosse</p>	<p><b>Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauNVO)</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>	<p><b>Sonstige Signaturen</b></p> <p>Grundwassermessstellen</p>
---	--	--	---	--	---	---

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarten in Nordrhein-Westfalen - Zeichenverfahren 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. 298) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 119) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 822) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Hindenburgstraße/ Hachestraße**

Ordnungs-Nr. **5/03**

Blatt

Stadtbezirk I Westviertel

Gemarkung Essen

Flur 63,65,71,72

Maßstab 1:500

Blattschema

Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich für Plänen und Bauen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsereichsvorstand B, Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 25.09.2003, Der Oberbürgermeister, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster, Amts-1. Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 20.10.2003, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll. Essen, den 14.10.2003, Der Oberbürgermeister, Geschäftsereichsvorstand 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 ausliegen. Essen, den 04.12.2003, Der Oberbürgermeister, 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 03.02.2004, Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 03.02.2004 veröffentlicht worden. Essen, den 03.02.2004, Der Oberbürgermeister

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 beigelegt. Essen, den 01.10.2003, Der Oberbürgermeister, Abteilungsleiter

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

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