



Textliche Festsetzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 - 10 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 - 10 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 - 10 Automaten- und Spielhallen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) im Erdgeschoß nicht zulässig.
4. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 - 10 Bordelle / Dirnenunterkünfte und Betriebe mit Sexdarbietungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Lagerhäuser und Lagerflächen als Teil allgemein zulässiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.
5. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 1 - 2 und 5 - 10 großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
6. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in dem Kerngebiet MK 2 sonstige Wohnungen zulässig.
7. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 3 und 4 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
8. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Kerngebieten MK 5 und 7 - 8 mindestens 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.
9. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist in den Kerngebieten MK 1 - 5 und 7 - 10 ausnahmsweise ein Garageschoß in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit anzurechnen.
10. In dem gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten "sonstigen Sondergebiet" – SO - mit der Zweckbestimmung „kulturelle Einrichtungen" sind zulässig:
 - Theater und Konzerthallen,
 - Anlagen für kulturelle Zwecke,
 - Gastronomie im Zusammenhang mit kulturellen Nutzungen.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von fossilen Energieträgern, wie z.B. Steinkohle, Braunkohle und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie nicht zulässig.
12. Zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive



 Lärmschutzmaßnahmen an den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Als Fenster für Aufenthaltsräume dürfen nur solche verwendet werden, die mind. die Anforderungen der jeweiligen Schallschutzklasse (im Planenteil eingetragene arabische Zahl) der VDI - Richtlinie 2719 erfüllen.
13. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen. Zusätzlich ist auf den nicht an die Planstraße A und B angrenzenden Pflanzgebotsflächen pro angefangene 200 qm ein standortgerechter Laubbaum – Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m - anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.
14. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen, soweit sie nicht für Erschließungszwecke oder für gemäß § 9 Abs. 2 BauO NW bereitzustellende Kinderspielplätze benötigt werden, unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen (z.B. struktur- und artenreich mit Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Rasen- bzw. Wiesenflächen). Je angefangene 200 qm nicht überbauter

Tiefgaragenflächen ist mindestens ein flachwurzelnder Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m - anzupflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

15. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den öffentlichen Verkehrsflächen zweireihige, alleearartige Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist mindestens alle 10 m ein standortgerechter Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,25 m - anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
16. Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 10 cm zu gewährleisten ist.
Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
17. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gilt die Festsetzung der Baulinien nicht für Nicht- Vollgeschosse.
18. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO ist in dem mit  gekennzeichnetem Baufeld der Baugebiete MK₁ und MK₂ sowie in den Baugebieten MK₃ und MK₄ eine bauliche Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche bis max. -3,50 m, gemäß Einzeichnung im Planteil (HbA max. 3,50 m unter Bezugspunkt), zulässig. Bezugspunkt ist hierbei der Punkt in der Mittelachse der Altendorfer Str., der der Mitte der jeweiligen Gebäudefront gegenüber liegt.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.

Textliche Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB:

1. Im Verfahrensgebiet ist lokal mit Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe zu rechnen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Notwendige Eingriffe in den Boden sind durch einen unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen zu begleiten.
 - Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. Die Entsorgung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde nachzuweisen.
 - Eine gezielte erlaubnispflichtige Versickerung ist nicht zulässig.
 - Jegliche Nutzung des Grundwassers (auch für Kleinverbraucher) ist zu unterlassen.
 - Im Einzelfall können ergänzende Untersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Verwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden.
2. Sämtliche Flächen des Verfahrensgebietes liegen im Einflußbereich früheren Untertagebergbaus. Gleichfalls ist nicht auszuschließen, daß in dem Plangebiet auch oberflächennaher Abbau ("wilder Bergbau") umgegangen ist.
 - Es wird empfohlen, bei der Planung und Durchführung baulicher Maßnahmen die bergbaulich - geotechnische Situation zu überprüfen und ggf. Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Senkungs- / Setzungsgefährdung aus Nachverdichtung bei Aufbringen von Lasten in Gründungsbereichen durchzuführen.
 - In einer im Planteil gekennzeichneten südwestlichen Teilfläche des Verfahrensgebietes ist aufgrund fehlender bzw. nicht ausreichender Tagessicherheitsfeste eine Setzungs- / Senkungsgefährdung besonders zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Unter Teilbereichen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Trasse der U-Stadtbahn.

Eine Überbauung der Trasse ist im Vorfeld mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

- Bei allen Grundstücksteilen, die im Einflußbereich der U-Bahn-Anlagen liegen, ist die Abgrabungstiefe auf 3 m von Oberkante Gelände zu begrenzen.
- Bei größeren Abgrabungstiefen als 3 m von Oberkante Gelände ist die Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit der überbaubaren Tunnelanlagen mit dem Eigentümer des U-Bahn-Bauwerkes für alle Bauzustände nachzuweisen und von einem mit den U-Bahn-Verhältnissen vertrauten Prüferingenieur vor Baubeginn zu prüfen. Ein eventuell erforderliches Beweissicherungsverfahren für die Tunnelanlagen ist durchzuführen.

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982" (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).
2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Ergänzungssatzung (Zone II) zur Satzung der Stadt Essen zur Einschränkung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen sowie der Gestaltung von Stellplatz- und Garagenanlagen vom 12.10.1993 (Stellplatzbeschränkungssatzung).
3. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:
 - "Gefährdungsabschätzung für das ehemalige AEG Kanis - Gelände und das Nachbargrundstück in Essen, Altendorfer Straße" - Dr. Tillmanns + Partner GmbH, Bergheim - Ahe
 - "Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Altendorfer Straße / Frohnhauser Straße (AEG - Kanis)" - Tiefbauamt der Stadt Essen.