

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Folgende im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß

§ 1 Abs. 5 BauNVO im Kerngebiet nicht zulässig:

- Kerngebietstypische Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.2 Die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Die im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige in den Abstandflächen zulässige oder gestattungsfähige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des MK-Gebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % zu begrünen und zu bepflanzen; dabei sind drei mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m zu 60 % zu begrünen (z. B. struktur- und artenreich mit Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Rasen- bzw. Wiesenflächen).

4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig. Solche Brennstoffe sind ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxid, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei Verwendung von Erdgas.

II. Festsetzungen landesrechtlicher Regelungen

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

- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig.
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.
- dürfen Staffelgeschosse die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.
Technische Aufbauten sind in das Staffelgeschoss zu integrieren. Staffelgeschosse müssen mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.
- sind für die Fassadenausbildung nur Naturstein mit matter Oberfläche, feinkörniger Putz, Betonstein, Keramik zu verwenden. Metall- und nicht reflektierende Glaselemente können ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB):

Die im Verfahrensbereich durch X X X gekennzeichnete Fläche ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Rahmen der Geländeaufbereitung durch eine Bebauung der Flächen ist sicherzustellen, dass die belasteten oberen Bodenschichten abgeschoben und entsorgt bzw. verwertet werden. Sämtliche Bodenaushubmaßnahmen sind durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen zu begleiten.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Schutzstreifens der 110 KV- Bahnstromleitung der DB Energie GmbH bedürfen der vorherigen Zustimmung der DB Energie GmbH. Die maximale Bauhöhe für Bauwerke im Schutzstreifen beträgt 75,5 m ü. NN.
In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräte sowie die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs möglich.
Es obliegt den Anliegern, entsprechende Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs sowie Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen müssen innerhalb des Schutzstreifens einen Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten. Im Schutzstreifen sind Neupflanzungen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen bis zu 3,5 m Endwuchshöhe gestattet.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Essen-Borbeck.
3. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Umlegungsverfahrens "Dachstraße / Borbecker Straße - U8/66".

Hinweise:

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen vom 28. Sept. 1982.
2. 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) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.