


Textliche Festsetzungen :

1. In dem gem. § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzten „sonstigen Sondergebiet“ – SO - mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsnutzungen“ sind zulässig:
 - Unternehmensverwaltungen und -vertretungen einschließlich zugehöriger Forschungs- und Entwicklungsabteilungen sowie Schulungsstätten,
 - Ingenieurbüros und Büros der beratenden Berufe,
 - Verwaltungen und Dienstleistungsunternehmen der öffentlichen Hand.
2. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
3. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie der im Planteil festgesetzten Tiefgaragenfläche sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und so zu erhalten. Je angefangene 500 qm sind 2 großkronige Laubbäume - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
4. Die nicht überbauten Tiefgaragen-, Keller- und Lagerflächen sind, soweit sie nicht für Erschließungszwecke benötigt werden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,80 m fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen sowie mit Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 500 qm ist ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 0,35 m - unter Gewährleistung einer art- und standortspezifisch notwendigen Erdüberdeckung, mindestens jedoch 0,80 m, zu pflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Nadelgehölze sind generell unzulässig.
5. Flachdächer sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung - z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze - zu versehen und dauerhaft so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mindestens 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
6. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten dürfen die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden.
7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Stein- und Braunkohle zur Energieerzeugung nicht zulässig.
8. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im Bereich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Büro- und Verwaltungsnutzungen“ durch Grundrißgestaltung und/oder den Einbau geeigneter Schallschutzfenster - ggf. mit Lüftungseinrichtungen - sicherzustellen, daß der Mittelungspegel in den Innenräumen je nach Art der Nutzung den in der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5, vorgeschriebenen Wert bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht übersteigt.
Dies ist vor Sozial-, Büro- und Kommunikationsräumen mit Orientierung zur Hatzper Straße (L 132) und zur Theodor-Althoff-Straße hin durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3, zu gewährleisten.
9. Im Durchgangsbereich  wird die Höhe der Überdeckung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO auf mindestens 157,00 m ü. NN festgesetzt, wobei durchgängig eine lichte Höhe von mindestens 8,00 m zu gewährleisten ist.
10. Als Dachform wird gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB Flachdach – FD - festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Sonderdachformen, wie Tonnen- und Kuppeldächer sowie sonstige gewölbte Dachausbildungen.

11. Gem. § 81 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;
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig.
12. Gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf den ihnen jeweils zugewandten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.20 „Beckmannsbusch-Stocksiepen“ sind unzulässig.

Textliche Kennzeichnung :

Im Plangebiet ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten möglicherweise oberflächennaher Bergbau in Form sog. „wilden“ Abbaus umgegangen, der bergbauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen könnte. Sollten beim Aushub von Baugruben Unregelmäßigkeiten oder Hohlräume im Baugrund festgestellt werden, wird empfohlen, eine Sachverständigenstelle zu Rate zu ziehen.

Hinweise :

1. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28.09.1982“ (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01.10.1982).
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Essen-Mülheim.
3. Gem. § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen vom 11.11.1992 ist die Einleitung von Dränagewasser in die öffentliche Abwasseranlage grundsätzlich nicht zulässig.
4. Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können bei den zuständigen Fachämtern der Stadt Essen eingesehen werden:
 - Verkehrsuntersuchung Essen, Theodor-Althoff-Straße - Ingenieurgesellschaft Heimann mbH, Hannover;
 - Schalltechnische Untersuchungen im Bereich „Karstadt Hauptverwaltung“ und zum Bebauungsplan "Theodor-Althoff-Straße / Hatzper Straße (Auf der Miesesheide)" - Stadtplanungsamt der Stadt Essen;
 - Baugrunduntersuchung und Hydrologie Büropark „ Auf der Miesesheide“, Essen-Bredeney - Erdbaulaboratorium Essen, Prof. Dr. - Ing. H. Nendza und Partner, Essen;
 - Entwässerung Büropark "Auf der Miesesheide", Essen-Bredeney - Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH, Köln.
 - Landschaftspflegerischer Beitrag Büropark " Auf der Miesesheide " - Gestaltung der privaten Grünfläche - Ingenieurgesellschaft Höpfner mbH, Köln.