

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)


In dem Kerngebiet MK₁ 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 MK₁ und MK₂ sind Tankstellen, Spielhallen, Sexshops und –kinos, Peep- und Stripteaseshows, 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:

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)
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.