

Textliche Festsetzungen:

1. Bei der Bebauung des Sondergebietes sind in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 55 dB (A) am Tage als auch in der Nacht nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
2. Bei der Bebauung des WRo-II-Gebietes sind in den straßenseitigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster einzubauen, so daß im Innern dieser Räume bei geschlossenen Fenstern ein Schallpegel von 40 dB (A) am Tage und 30 dB (A) in der Nacht nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
3. Für das Sondergebiet kann als Ausnahme die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Dabei darf die GFZ von 1,6 um max. 0,8 erhöht werden und 2,4 nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 5 Bau NVO).
4. Eine I-geschossige Bebauung des Stellplatzes vor dem Gebäude Büscherstraße 2 kann gemäß § 31 Abs. 1 BBauG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus polizeilicher Sicht (Sicherheitsbedürfnis) erforderlich ist.
5. Die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im Sondergebiet wird untersagt. Soweit der Bebauungsplan Stellplätze für Kraftfahrzeuge festsetzt, ist die Errichtung zulässig (§ 12 Abs. 6 Bau NVO).
6. Im SO-Gebiet sind nur Anlagen zulässig, die im Block-Binnenbereich des angrenzenden WRo-II-Gebietes keine wesentliche Erhöhung (maximal 3dB) des Schallpegels von 50 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts (DIN 18005) zur Folge haben, gemessen an der rückwärtigen Front der Häuser Virchowstraße 47 und der Büscherstraße 10.

Kennzeichnungen: gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

In dem Sondergebiet und dem WRo-II-Gebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.

Hinweise:

1. Für die mit Baulinien festgesetzten alten Gebäudeteile des Polizei-Präsidiums ist die Feststellung als Baudenkmal nach Denkmalschutzgesetz vorgesehen.
2. 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 1.10.1982.)
3. Für das Grundstück des Polizeipräsidiums wurde am 14.06.1985 vom Rat der Stadt Essen eine Gestaltungssatzung gemäß § 81 Landesbauordnung beschlossen (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 52 vom 20.12.1985)